
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BCC NPLS 2019 SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **159/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **DOTT. MARCELLO RANZANI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Complesso
florovivaistico con
accessori**

Esperto alla stima: **Geom. Paolo Tumminello**

Codice fiscale: TMMPLA58B28H620A

Partita IVA: 00701850299

Studio in: P.zza XX Settembre 160 - Canaro

Telefono: 0425 440086

Fax: 0425 440086

Email: paolotummi@gmail.com

Pec: paolo.tumminello@geopec.it

Bene: località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede, BCC NPLS 2019 SRL

5. Comproprietari

Beni: località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI**8. Prezzo****Bene:** località Campelli 18 - Campelli - Adria (RO) - 45011**Lotto:** 001 - Complesso florovivaistico con accessori**Valore complessivo intero:** 395.922,00

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 srl (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 srl (Rovigo via Verdi, n. 2 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 srl, 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, dell'inizio delle 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 procedente 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 nella

relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 esse 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 custode, 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 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 provvisto della attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle 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 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 a 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 da 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: 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 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 dichiarazione del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc 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 del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque 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 45 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 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 **Adria (RO)**
Località/Frazione **Campelli**
località Campelli 18

Lotto: 001 - Complesso florovivaistico con accessori

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

nulla da segnalare in merito.

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

Sì - la continuità ventennale delle trascrizioni è stata verificata e risulta regolare.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Adria (RO) CAP:

45011 frazione: Campelli, Località Campelli 18

Note: Impianto florovivaistico con uffici capannone, serre, accessori e area di pertinenza e sedime

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: si allega la visura camerale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio AD 5, particella 47, indirizzo LOCALITÀ CAMPELLI n. 22 Piano T, piano T-1, comune Adria, categoria C/2, classe 1, consistenza 168 mq, superficie Totale: 195 m2, rendita € Euro 164,85

Derivante da: - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/01/2020 Pratica n. RO0005511 in atti dal 31/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2431.1/2020); - CLASSAMENTO del 08/09/1987 in atti dal 13/11/1991 (n. 390.1/1987).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio AD 5, particella 13, subalterno 1-2, indirizzo LOCALITÀ CAMPELLI n. 18, piano T-1, comune Adria, categoria D/8, rendita € Euro 4.800,00

Derivante da: VARIAZIONE del 10/01/2024 Pratica n. RO0005133 in atti dal 11/01/2024 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 5133.1/2024)

Note: SUBALTERNI 1 E 2 GRAFFATI si è provveduto all'aggiornamento catastale complessivo dell'immobile, vedere note di dettaglio e allegati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMSCUI , sezione censuaria Adria (A059A), foglio 5, particella 47, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 680 MQ, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: - Impianto meccanografico del 23/05/1977; - FRAZIONAMENTO in atti dal

05/02/1986 (n. 276); - VAR INTERNA PERIM del 16/10/1987 in atti dal 04/06/1998 TM 390/08.09.87 (n. 901610.2/1987);

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: AREE DI ENTI URBANI E PROMSCUI , sezione censuaria Adria (A059A), foglio 5, particella 13, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 9447 mq, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00

Derivante da: - Impianto meccanografico del 23/05/1977; - FRAZIONAMENTO in atti dal 05/02/1986 (n. 276); - FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1990 (n. 3488); - TIPO MAPPALE del 11/05/1991 Pratica n. RO0016427 in atti dal 24/02/2005 (n. 20944.1/1991); - Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010; - FRAZIONAMENTO del 09/01/2024 Pratica n. RO0003277 in atti dal 09/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.59791.08/ 01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 3277.1/2024) Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010; - Tipo Mappale del 09/01/2024 Pratica n. RO0003277 in atti dal 09/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.59791.08/01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 3277.2/2024) Annotazione di immobile: comprende il fg. 5 n. 118,119,56,121,120 particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ADRIA (A059A) (RO) Foglio 5 Particella 225 Foglio 5 Particella 120 Foglio 5 Particella 108 Foglio 5 Particella 56 Foglio 5 Particella 119 Foglio 5 Particella 118 Foglio 5 Particella 121 Confini: Confini generali del lotto: Nord: fg 5 mn 108 e mn 106; Est Strada pubblica SR516 strada per Cavarzere; Sud: mn 86 e 107, fg 5; Ovest mn, 35 e 42, foglio 5. Note: si è provveduto all'aggiornamento catastale complessivo dell'immobile, vedere note di dettaglio e allegati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: si è provveduto al completo aggiornamento della situazione catastale degli immobili oggetto della procedura. L'aggiornamento ha riguardato un frazionamento catastale approvato l'8 gennaio 2024 con il n. 2024/3277 allo scopo di stralciare dal mappale 13 nella consistenza precedente una parte di area che è stata accorpata al mappale 108 secondo la situazione dello stato di fatto attuale, per il frazionamento con tipo mappale si è reso necessario un rilievo topografico collegato ai punti fiduciali. Con l'occasione sono stati soppressi il mappali 56, 118, 119, 120, 121. Si è inoltre provveduto alla regolarizzazione complessiva dell'accatastamento al catasto fabbricati mediante il quale sono state sopresse le u.i. fg 5 mn 13, e mn 118 e 119 graffati e costituita un'unica unità immobiliare adesso distinta al fg 5 mn 13 sub 1-2 graffati, il tutto con variazione catastale del 10/01/2024 Pratica n. RO0005133 in atti dal 11/01/2024 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/2010 (n. 5133.1/2024). L'aggiornamento catastale è stato autorizzato dal creditore precedente.

Note generali: nient'altro da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

l'immobile in vendita si trova prospiciente la Strada Regionale n. 516 in località Campelli 18. La zona è facilmente raggiungibile , prevalentemente a destinazione agricola, il traffico veicolare è scorrevole.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla da segnalare..

Servizi offerti dalla zona: Ospedale e pronto soccorso (4.8 km.), centro cittadino (km 3.),

centro commerciale Il Porto (4.8 km.), Asili, scuole di ogni ordine e grado, banche, uffici (centro cittadino.)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cavarzere.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Museo archeologico Nazionale di Adria; Cattedrale dei santi Pietro e Paolo.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Adria 3,2 km, Adria Autostazione, 45011 Adria RO 2,7 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/06/2020 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile

Registrato a Padova il 17/06/2020 ai nn.006548-serie 3T

Tipologia contratto: anni sei, scadenza 31/05/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/06/2025

Data di rilascio: 31/05/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Oponibilità ai terzi:

Note: N.B. IL CONTRATTO D'AFFITTO RIGUARDA L'IMPIANTO FLOROVIVAISTICO E L'ABITAZIONE. AGGIORNAMENTO ISTAT. A decorrere dall'inizio del terzo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione. Per quanto riguarda il quesito posto dal Sig. G.E. per l'effettuazione delle verifiche necessarie in ordine alle questioni lamentate dal conduttore, così da offrire elementi utili alle future determinazioni del GE sono a esprimere quanto segue: all'epoca della sottoscrizione del contratto d'affitto lo stato dell'immobile era ben noto alle parti che liberamente lo hanno concordato con i patti e condizioni in esso contenuti. Dal giugno 2020 ad oggi le condizioni degli immobili facenti parte del contratto non sono sostanzialmente mutate, tuttavia, a mio avviso, a parziale modifica di quanto già esposto potrebbero esserci ragioni per la riduzione del canone concordato perché se da un lato le lamentele sollevate dalla ditta affittuaria relative alla centrale termica all'impianto idrico, ai canali di gronda e pluviali, alla scarsa trasparenza delle lamiere di vetroresina delle coperture e delle chiusure laterali documentate nella relazione dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] erano sicuramente presenti già all'epoca della firma del contratto d'affitto, negli ultimi tre anni e mezzo la situazione è con alta probabilità ulteriormente peggiorata per le serre e gli impianti del lotto n. 1 (vivaio), pertanto l'importo del canone d'affitto potrebbe essere leggermente ridotto del 15% vale a dire a 2125,00 Euro mensili.

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale e carreggiabile.; A rogito di Dr Ottaviano Fabbri in data 25/05/1999 ai nn. 64829/29180; Registrato a Adria in data 31/03/1999 ai nn. 380/1V; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/04/1999 ai nn. 2841/1941; dall'atto citato a pag 5: "ARTICOLO AGGIUNTIVO: si precisa che il terreno compravenduto distinto in censo col mappale 35 per accedere e recedere alla e dalla strada Adria - Cavarzere avrà diritto di servitù pedonale e carreggiabile sulla esistente stradella posta a nord del mappale 13 di proprietà della [REDACTED] attraversando quindi il mappale 115 sempre del foglio 5 di proprietà della odierna acquirente [REDACTED]. Viene a cessare qualunque servitù attiva di passaggio pedonale e carreggiabile che fino a ora vantava la proprietà rimasta a [REDACTED] attraversando il terreno distinto con il mappale 35".

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA PADOVANA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Notaio Paone Roberto di Camposampiero (PD) in data 06/12/2002 ai nn. 50912; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 12/12/2002 ai nn. 11815/2445 ; Note: Grava su Adria Sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno graffate Foglio 5 Particella 119, Adria sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella · 108 Sub. 2 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 13 Particella 56. N.B. A margine risulta: * IPOTECA VOLONTARIA N. 1482 DEL 06/12/2013 derivante da modifica della durata. CON NOTA DI ISCRIZIONE DEL 28/10/2022 NN. 9006/1362 VENIVA RINNOVATA L'IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 800.000,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.600.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata - Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di ROVIGO Iscrizione Numero di registro particolare 2445 del 13/12/2002 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A Richiedente DOBANK S.P.A. Indirizzo PIAZZETTA MONTE, 1 - VERONA Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1 Sezione B - Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 108 Subalterno 1 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6,5 vani Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 108 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 28 metri quadri Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T Immobile n. 3 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 47 Subalterno - Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 168 metri quadri Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 22 Piano T-1 Immobile n. 4 Comune A059 - ADRIA (RO) Catasto FABBRICATI Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno - Sezione urbana AD Foglio 5 Particella 119 Subalterno - Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani Indirizzo LOCALITA' CAMPELLI N. civico 18 Piano T-1 Immobile n. 5 Comune A059 A - ADRIA (RO) ADRIA Catasto TERRENI Foglio 5

Particella 13 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 91 are 23 centiare
Immobile n. 6 Comune A059 A - ADRIA (RO) ADRIA Catasto TERRENI Foglio 5
Particella 56 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 81 centiare
Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DELL'ALTA PADOVANA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede CAMPODARSEGO (PD) Codice fiscale 00331430280 Domicilio ipotecario
eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o
ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Sezione D - Ulteriori informazioni Descrizione
della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito
allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) CON LA PRESENTE
SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 13/1 2/2002 AI NN.
11815/2445. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE:
IN DATA 18 DICEMBRE 2015 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTA
PADOVANA VENNE ACQUISITA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
ROMA SOCIETA' COOPERATIVA; CHE BCC NPLS 2019 S.R.L. IN DATA 2 DICEM
BRE 2019 HA CONCLUSO - TRA LE ALTRE - CON BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA, UN CONTRATTO DI
CESSIONE DI CREDITI PEC UNIARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E
7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, IL TUTTO COME DA AVVISO DI
CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA
ITALIANA, PARTE SECONDA N.143 DEL 5 DICEMBRE 2019; TITOLO GIA'
DEPOSITATO PRESSO CODICE TO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA
13/12/2002 AI NN. 11815/ 2445, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN
ESSENZA AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA
ISCRIZIONE RISULTA IL SEGUENTE ANNOTAMENTO DEL 06/12/2013:
NN.8147/1482 IN SEGUITO ALLA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT
FOGLIO 5 PARTICELLA 13 SONO STATI GENERATI GLI IMMOBILI DI CUI AL NCT
FOGLIO 5 PARTICELLA 13 E DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT FOGLIO 5 PARTICELLA
120 IN SEGUITO ALLA SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE DI CUI AL NCT FOGLIO 5
PARTICELLA 56 SONO STATI GENERATI GLI IMMOBILI DI CUI AL NCT FOGLIO 5
PARTICELLA 56 E PARTICELLA 121 SI ESPONERÀ IL CONSERVATORE DEI REGISTRI
IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 SRL contro ; A
rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO in data 28/07/2022 ai
nn. 1701 iscritto/trascritto a Rovigo in data 23/08/2022 ai nn. 7155/5241; Grava
su Adria Sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 118 Subalterno graffate Foglio 5
Particella 119, Adria sezione Urbana AD Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella
108 Sub. 2 Particella 13 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella
120 Particella 121 Particella 56. Nota del CTU : gli identificativi catastali riportati
nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati aggiornati..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente..

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente.

Millesimi di proprietà: Non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è al piano terra e con modeste opere ai servizi igienici degli uffici potrà essere reso accessibile a persone disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: mn 118-119, foglio 5 Indice prestazione energetica = 254,40 kWh/mq.anno

Note Indice di prestazione energetica: porzione uffici e centrale tecnica : fg 5 mn 118-119 : Classe "G" , si allega l'Attestato di prestazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DE LUCA MARCO Sede ROMA, in data 19/09/2002, ai nn. 19074; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. 6892/3780.

Note: Immobili : la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Adria Foglio 5 Particella 108 Sub. 1 Particella 108 Sub. 2 Particella 47, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 114 Particella 115 Particella 47. In rettifica della formalità trascritta a Rovigo il 28/09/2002 ai NN. 8903/5729 atto tra vivi compravendita.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio DE LUCA MARCO Sede ROMA, in data 19/09/2002, ai nn. 19073; trascritto a Rovigo, in data 09/06/2006, ai nn. 689/3779.

Note: Immobili : la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Adria Sezione Urbana AD Foglio S Particella 118 Subalterno graffate Foglio S Particella 119, Adria Sezione ADRIA Foglio 5 Particella 13 Particella 56. In rettifica della formalità trascritta a Rovigo il 28/09/2002 ai NN. 8902/5728 atto tra vivi compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 148/89 del 25/07/1989

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di serre fisse per floricoltura ad Adria in Via Campelli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/04/1989 al n. di prot. 5876/89

Rilascio in data 25/07/1989 al n. di prot. 148/89

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1991 al n. di prot. 15523

NOTE: alla concessione edilizia originaria sono seguite le concessioni edilizie delle varianti n. 148/89/1 del 24/01/1990 e la concessione edilizia n. 148/89/2 del 15/01/1991. Rispetto a quanto indicato nei progetti sono state riscontrate discordanze sia per ampliamenti che per diversa distribuzione degli spazi interni. Ai paragrafi dei costi per l'aggiornamento delle pratiche edilizie sono dettagliate le modifiche per gli ampliamenti e per le modifiche interne.

Numero pratica: Condono edilizio n. 1448/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un porticato per il ricovero di animali riguardante il fabbricato insistente sulla particella 47 del foglio 5

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 07776

Rilascio in data 23/10/1987 al n. di prot. verbale n. 19

NOTE: rispetto alla planimetria catastale in atti sussiste una modesta discordanza data dalla rimozione di due pareti del porticato condonato. La modifica è irrilevante.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Impianto florovivaistico:

Modifiche esterne: sono state riscontrate alcune discordanze rispetto al progetto autorizzato che possono essere così riassunte: Ampliamenti:

- realizzazione in ampliamento sul lato Ovest di una serra allo stato attuale aperta lateralmente delle dimensioni di m. 31.80*8.00= mq 254,11;
- - realizzazione a Sud Ovest di uno spazio per il ricovero di mezzi delle dimensioni di m. 4.32*9.06 = mq 39.12 ca. altezza compresa tra n 4.00 e m. 5.00, attualmente priva parzialmente di copertura e tamponamento laterale;
- - realizzazione di ombraio in aderenza al lato Sud della serra delle dimensioni di m. 48.13*4.32 = mq 208.55 e altezza di m. 2.90; - costruzione di cella frigo in aderenza al capannone Nord - Ovest delle misure di m. 4.01*12.15, superficie di mq 48,77, altezza interna di m. 2.80;
- - costruzione di un ripostiglio in aderenza al locale caldaia sul lato Ovest del fabbricato principale delle dimensioni di m. 1.90*2.12 = mq 4.02.
- Modifiche interne:
- - zona uffici: realizzazione di pareti divisorie vetrate al piano terra con cui è stato realizzato un corridoio e migliorata la disposizione degli uffici e lievi modifiche dei ripostigli sottoscala e servizi igienici;
- - capannone serra e avanserra ; realizzazione di pareti vetrate tali da delimitare un'area di stoccaggio climatizzata e illuminata artificialmente;
- - realizzazione di 5 vani ripostigli e uffici operativi; realizzazione di una cella frigorifera nella zona di Nord - Est del capannone posto alle spalle degli uffici;

Regolarizzabili mediante: SCIA A SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: relativamente alle irregolarità sopra descritte

oneri di urbanizzazione PRIMARIA E SECONDARIA: € 2.364,00

SANZIONE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: € 2.364,00

COMPENSI PROFESSIONISTI PER PRATICHE EDILIZIE: € 4.000,00

Diritti Comunali per Interventi oggetto di S.C.I.A. alternativa al PC – art. 23 d.P.R. 380/2001: € 100,00

Oneri Totali: **€ 8.828,00**

Note: Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e della relativa sanzione è stata applicata la tabella Comunale per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

primaria e secondaria relativa per non agricoli che operano su immobili in funzione del fondo : Urbanizzazione Primaria + Urbanizzazione Secondaria = Totale 0,75 €+ 6,08 € = 6,83 €. Superfici da regolarizzare: D) SERRA APERTA LATO OVEST mq 254,11 F) STRUTTURA SUD-OVEST mq 39,12 G) CELLA FRIGO NORD - OVEST mq 48,77 RIPOSTIGLIO ADER CENTRALE TERMICA 4,02 Sommano mq.346,028*6,83=2363,37 L'ombraio non costituisce superficie coperta e pertanto è privo di rilevanza urbanistica, ma andrà comunque indicato nel progetto di sanatoria edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono state accertate varie difformità edilizie.

Relativamente agli immobili compresi nel lotto n. 1 Impianto florovivaistico sono in sintesi le seguenti:

Impianto florovivaistico:

Modifiche esterne:

sono state riscontrate alcune discordanze rispetto al progetto autorizzato che possono essere così riassunte:

Ampliamenti:

- realizzazione in ampliamento sul lato Ovest di una serra allo stato attuale aperta lateralmente delle dimensioni di m. 31.80*8.00= mq 254,11;
- realizzazione a Sud Ovest di uno spazio per il ricovero di mezzi delle dimensioni di m. 4.32*9.06 = mq 39.12 ca. altezza compresa tra n 4.00 e m. 5.00, attualmente priva parzialmente di copertura e tamponamento laterale;
- realizzazione di ombraio in aderenza al lato Sud della serra delle dimensioni di m. 48.13*4.32 = mq 208.55 e altezza di m. 2.90;
- costruzione di cella frigo in aderenza al capannone Nord - Ovest delle misure di m. 4.01*12.15, superficie di mq 48,77, altezza interna di m. 2.80;
- costruzione di un ripostiglio in aderenza al locale caldaia sul lato Ovest del fabbricato principale delle dimensioni di m. 1.90*2.12 = mq 4.02.

Modifiche interne:

- zona uffici: realizzazione di pareti divisorie vetrate al piano terra con cui è stato realizzato un corridoio e migliorata la disposizione degli uffici e lievi modifiche dei ripostigli sottoscala e servizi igienici;
 - capannone serra e avanserra ; realizzazione di pareti vetrate tali da delimitare un'area di stoccaggio climatizzata e illuminata artificialmente;
 - realizzazione di 5 vani ripostigli e uffici operativi;
- realizzazione di una cella frigorifera nella zona di Nord - Est del capannone posto alle spalle degli uffici;

mn 47 fg 5:

rispetto alla planimetria catastale in atti sussiste una modesta discordanza data dalla rimozione di due pareti del porticato condonato. La modifica è irrilevante.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare.

7.2 Conformità urbanistica:

Adria (RO) CAP: 45011 frazione: Campelli, Località Campelli 18

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Piano degli interventi - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 30/01/2023
Zona omogenea:	Zona agricola Aree tutela archeologica - art. 47 NTO Terreno idoneo a condizione C /// Area a pericolosità idraulica e

	idrogeologica in riferimento al P.A.I Fissero - Tartaro - Canal Bianco - P1 (Peri
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico 1. Il P.I. individua come zone di tutela ai sensi dell'art. 41 L.R. 11/2004: a) le fasce di profondità di m. 100 (cento) dall'unghia esterna dell'argine principale dei corsi d'acqua; b) le fasce di profondità di m. 300 (trecento) dall'unghia esterna dell'argine del Fiume Po; c) i siti a rischio archeologico. 2. In particolare per il Fiume Po fino a 300 metri non è consentita la perforazione di pozzi. 3. Entro le fasce indicate al comma 1 lettere a) e b) si applicano le norme delle zone territoriali integrate da quelli vigenti in materia di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. 4. Nelle zone "E" ricadenti all'interno delle fasce indicate al comma 1 lettere a) e b), con esclusione degli ambiti delle attività produttive in zona impropria individuati nelle schede allegate alle presenti norme, degli ambiti di pertinenza del patrimonio edilizio rurale e con disciplina specifica, gli interventi previsti dalla norma di zona sono limitati a: • gli interventi pubblici compatibili con la natura ed i vincoli di tutela; • gli interventi definiti all'art. 3 – comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione sono consentiti sia con ricostruzione in loco che all'esterno della fascia di rispetto; • gli interventi di ampliamento, se ammessi dal P.I., purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso l'origine del vincolo e comunque nel rispetto del R.D. n. 523/1904; • l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alle nuove previsioni viarie. 5. Sono in ogni caso ammesse, qualora consentiti, le modalità di intervento date dalla L.R. 14/2019. 6. Gli interventi che ricadono all'interno degli ambiti identificati a rischio archeologico e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa. 7. Il P.I. richiama</p>

l'applicazione, in tutto il territorio comunale, degli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativamente all'esecuzione di indagini geologiche preventive per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche.

TITOLO V – TERRITORIO AGRICOLO ART. 70 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia Edificabilità Disposizioni generali 1. All'interno delle zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo–produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i. 2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi: a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili; b) impianti tecnici di modesta entità e di pubblica utilità come approvati dall'ente gestore del servizio, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili. 3. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si rinvia all'art. 3.1.1.10 del Regolamento Edilizio. 4. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forme omogenei con le preesistenze o migliorativi. 5. Gli interventi sui fabbricati residenziali esistenti possono comportare la creazione di nuove unità abitative fino ad un massimo complessivo di tre unità. 6. Sono comunque esclusi i seguenti usi, attività ed interventi: a) le attività produttive cui al D.M.12.02.1971; b) le attività estrattive; c) le cave e qualsiasi intervento di trasformazione di assetto del suolo; d) i depositi a cielo aperto di materiali edili, rottamazione o altro; e) le discariche di ogni tipo; f) la piantumazione di specie non adatte ed estranee alla tradizione locale; g) le recinzioni di fondi agricoli con transenne di rete o altri

elementi simili. Vanno mantenute ed al caso integrate le barriere costituite da fossati e siepi. La costruzione di recinzioni non vegetali è ammessa per le sole aree di stretta pertinenza dell'aggregato abitativo, in conformità all'art. 15 delle presenti N.T.A. e nel rispetto delle norme del Codice della Strada. Disposizioni per l'edificabilità 1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune; 2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.15 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto. 3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione vale quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii); 4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.15; ART. 71 - Fabbricati esistenti non più funzionali all'attività agricola 1. Il P.I. individua i fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo da recuperare nel rispetto delle prescrizioni delle presenti N.T.O. e delle relative schede di cui all'allegato "D" delle presenti N.T.O. 2. Eventuali nuove fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola potranno essere oggetto di apposita 38 schedatura da recepire con relativa variante al P.I. ART. 72 - Serre e vivai 1. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall'art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C. ART. 73 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo 1. In assenza dei requisiti di cui all'art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un'azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. 2. Tale manufatto dovrà: a) avere dimensioni fino a 15 mq e

altezza massima 2,50 m; b) essere realizzato in legno; c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile removibilità; 3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

ART. 74 - Allevamenti zootecnici non intensivi 1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E" 2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004. 3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016). 4. Tali allevamenti devono distare non meno di: • 25 metri dalle abitazioni; • 40 metri da strade e spazi pubblici; • 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

ART. 75 - Allevamenti di carattere familiare 1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008). 2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE

(DGR n. 1835 del 25 novembre 2016). 3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. 4. Tali allevamenti devono distare non meno di:

- 25 metri dalle abitazioni;
- 40 metri da strade e spazi pubblici;
- 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo. ART. 76 - Allevamento allo stato brado e semibrado 1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835/25/11/2016 - DM del 25/02/2016). ART. 77 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici 1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale. 2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee. 3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012 e ss.mm.ii. 4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previste dalla DGR

	<p>856/2012 e ss.mm.ii. 5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016). ART. 78 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse) 1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggio 0-30, secondo il prospetto che segue: Potenza impianto (Kw) Classe dimensionale corrispondente Fino a 249 1 Tra 250 e 999 2 Sopra 999 3 2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto. ART. 79 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche 1. Nelle zone "E" sono consentite l'attività agriturbistica e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale di settore.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato e allo stralcio delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi riportate nel presente capèitolo
Rapporto di copertura:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Altezza massima ammessa:	m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune
Volume massimo ammesso:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	ART. 47 - Zone di tutela: Corsi d'acqua / Siti a rischio archeologico
Altro:	Si allega il certificato di destinazione

	urbanistica dell'area unitamente allo stralcio della tavola della zonizzazione.s
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nient'altro da segnalare.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: i fabbricati sono coerenti con le indicazioni dello strumento urbanistico adottato. Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo si rimanda al capitolo della regolarità edilizia.

Note generali sulla conformità: nient'altro da segnalare

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

compendio oggetto di stima: vivaio per produzioni florovivaistiche con area pertinenziale comprendente un corpo di fabbrica dove si trovano al piano terra gli uffici e al primo piano vani per ricavare un'abitazione per il custode; capannoni di avanserra, depositi; serre, ombrai, fabbricato staccato utilizzabile a ripostiglio; piazzale asfaltato per parcheggio, area scoperta a verde circostante.

L'accesso avviene dalla strada pubblica al n. 18 di Via Campelli (strada per Cavarzere) attraverso un ampio passaggio dotato di cancello metallico scorrevole con apertura elettrica. i fabbricati distano circa 31,5 m. dalla strada pubblica.

Il corpo uffici si trova sul lato Est in fronte strada ed è costituito da un fabbricato e comprende al piano terra l'entrata, con piccolo portico esterno, tre uffici, un corridoio due servizi igienici e un ripostiglio nel sottoscala. Una scala a rampa singola rivestita in mattonelle di gres collega il primo piano dove si trovano un disimpegno, tre vani e i servizi igienici costituiti da bagno e antibagno.

Le strutture portanti sono in muratura, i solai in latero-cemento, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni e la porta di accesso sono in alluminio verniciati.

Le porte interne sono in legno tamburato e alluminio vetrato.

Gli impianti sono sotto traccia, il riscaldamento è dato da termoconvettori alimentati da caldaia a GPL.

Comunicante con l'entrata del corpo uffici si trova un capannone formato da una struttura portante metallica formata da pilastri in acciaio zincato e capriate reticolari a tre campate di luce di m. 10, poste ad interasse di m. 2,67 circa.

La porzione utilizzata ad avanserra è formata da 15 portali da m. 2,67*10 e le due rimanenti affiancate alla prima da 12 moduli da m 2,67*10.

L'altezza utile è di circa m. 4,20 – 4,40, l'altezza massima è di m. 6,50.

La copertura e la delimitazione laterale parzialmente è data da pannelli sandwich modestamente coibentati e nella parte centrale delle campate del modulo dell'avanserra traslucida in policarbonato.

La porzione dell'avanserra è dotata di due portoni da circa m. 4,00*4,00 su entrambe le testate.

La porzione utilizzata a deposito è dotata di un analogo portone sul lato Ovest.

I pavimenti sono in calcestruzzo industriale liscio a quarzo; l'impianto elettrico è in cavidotti collegati alle strutture portanti.

L'illuminazione interna è data da plafoniere a tubi fluorescenti.

L'impianto di riscaldamento è a termoconvettori alimentati da condotte collegate al locale caldaia.

Il riscaldamento non è funzionante e non è stato possibile effettuare alcuna prova.

Internamente alla zona di deposito è stato posto in modulo a struttura mista di legno e metallo con altezza interna di m. 2,37 circa nel quale sono stati ricavati cinque vani destinati al controllo operativo delle produzioni florovivaistiche.

Sempre interna al capannone , nella zona di Nord-Est è si trova una cella frigorifera di dimensioni interne di m. 5,05*15,08, altezza interna di m. 2,46 dotata di due portoni per la movimentazione dei prodotti . La cella non è funzionante perché i gruppi di evaporazione e condensazione sono fuori uso.

Esternamente al capannone , in corrispondenza del lato nord Ovest si trova una seconda cella frigorifera, anch'essa con gruppi di evaporazione e condensazione non funzionanti.

In aderenza al capannone sul lato Ovest, in posizione centrale si trova un corpo di fabbrica in cui si trova da un lato la centrale termica in cui si trovano due caldaie a gasolio, pompe di circolazione e circuiti per il riscaldamento dei capannoni, e delle serre e dall'altro servizi igienici per addetti alle lavorazioni formato da antibagno , un wc e una doccia.

In tempi successivi è stato realizzato in aderenza un piccolo ripostiglio da circa 3,83 mq.

La serra occupa la porzione sud dell'immobile, è costituita da n. 5 tunnel da 21 moduli con struttura in acciaio zincato delle dimensioni esterne complessive pari a m. 31,84 * 40,14 , altezza interna compresa tra m. 2,90 – 3,00 e massima di m. 4,60 circa.

La parete laterale del tunnel ad Est ha apertura motorizzata per il ricambio ed è dotato di cupolino per il ricambio d'aria su tutta la lunghezza .

Il pavimento è in cemento, la copertura e la delimitazione laterale è data da lamiera ondulata di vetroresina.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante, come e pure l'impianto d'irrigazione.

Gli affittuari fanno fronte alla necessità della climatizzazione e riscaldamento con un loro generatore di aria calda e per il riscaldamento e con tubazioni precarie per l'irrigazione.

Le lamiere di vetroresina della copertura e delle chiusure laterali sono da sostituire in quanto sono poco trasparenti e non lasciano passare la quantità di luce necessaria per lo sviluppo delle piantine coltivate e vendute.

Negli anni sono state aggiunte in assenza di titoli abilitativi una ulteriore serra sul lato Ovest sempre con struttura ad archi di acciaio zincato coperta anch'essa con copertura di lamiera ondulata di vetroresina da sostituire, priva di chiusura laterale, pavimento in calcestruzzo, aperta sul lato Ovest di dimensioni di circa m. 8,00*31,83= mq 254,23 altezza di m. 3,00 - 4,00 circa.

E' stato inoltre realizzato un ombraio in aderenza al lato Sud , comunicante con le serre attigue mediante porte scorrevoli, costituito da struttura a montanti e archi in ferro zincato, pavimento in calcestruzzo , di altezza di m. 3,00 – 4,00 , delle dimensioni di m. 4,33*41,83= mq 208,29.

Infine , ad Ovest dell'ombraio suddetto, in aderenza al lato Ovest è stata realizzata un ampliamento probabilmente destinato al ricovero precario di automezzi sempre con struttura costituita a da montanti e archi in ferro zincato, pavimento in cemento e portone sul lato nord, altezza di m. 4,00 – 5,00 priva delle lamiere di copertura e di chiusura laterale, delle dimensioni di m. 9,06*4,32 = mq 39,17.

Il lotto comprende inoltre in corrispondenza del mappale 47, foglio 5 un fabbricato di vecchia costruzione a due piano con struttura in muratura, coperto a coppi su travature in legno in pessime condizioni di scarsa utilità, comprendente ripostigli e cantine.

Completa il complesso il piazzale asfaltato destinato alle movimentazioni esterne dei mezzi e al parcheggio, delle dimensioni complessive di mq 2350 prevalentemente sviluppato sul lato Est di Fronte strada e marginalmente sul lato Nord e il lato Ovest.

L'area a verde è dislocata nella porzione sud dell'immobile a partire dall'inizio delle serre, lungo i lati Est , Sud e Ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.648,36**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1989 - 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 di Via Campelli, (strada per Cavarzere).; ha un'altezza utile interna di circa m. Uffici pt e pl m. 2.90; Capannoni avanserra e depositi: m. 4.20-6.50; serre m. 2.90-4.60; serra aper

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato per uffici corrispondente al mn 119 è in condizioni sufficienti pur risentendo delle caratteristiche costruttive dell'epoca poco orientate alle dotazioni impiantistiche e al contenimento dei consumi energetici.

E' visibile sulla parete Nord una zona di risalita di umidità dalla fondazione.

I capannoni delle avanserre e depositi sono idonei allo svolgimento della loro funzione.

Riguardo alle serre molti montanti verticali di sostegno della copertura sono corrosi alla base e necessitano di interventi di rinforzo e manutenzione;

la copertura in lamiera ondulata di vetroresina deve essere sostituita perché ormai fortemente degradata e risulta sensibilmente limitata l'illuminazione naturale, e dunque non più idonee ad assolvere correttamente la loro funzione.

Gli impianti di climatizzazione e di irrigazione sono da molti anni fuori uso e non funzionanti e necessitano di attenta verifica e della sostituzione delle parti non più idonee alla loro funzione

La serra situata ad Ovest è priva della chiusura laterale; la struttura a Sud-Ovest potenzialmente destinata a ricovero mezzi è priva della copertura e del tamponamento laterale.

Nel prospetto di stima si è tenuto conto dello stato generale delle varie componenti che costituiscono il complesso edilizio; in ogni caso la detrazione forfetaria del 15% tiene conto anche di tutti quei fattori indeterminabili e di eventuali vizi occulti .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: tetto piano . materiale: c.a. e latero-cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: blocco uffici
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco uffici, centrale termica e servizi Ovest. Note: le condizioni sono buone, ne è prova la mancanza di segni si cedimenti.
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannoni avanaserra e depositi Note: le condizioni sono buone, ne è prova la mancanza di segni si cedimenti.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco uffici
Solai	tipologia: in latero-cemento condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: blocco uffici
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco uffici
Strutture verticali	materiale: pilastri in acciaio zincato condizioni: discrete Riferito limitatamente a: capannoni
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco uffici

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole o doppie a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: corpo uffici.
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoni capannoni avanserra e deposito
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete Note: negli uffici al piano terra vi sono inoltre pareti divisorie vetrate con struttura in profilato di alluminio verniciato con porte di analoga tipologia.
Manto di copertura	materiale: impermeabilizzazione in membrana plastica coibentazione: da verificare condizioni: sufficienti Note: La copertura dei capannoni è data da pannelli sandwich.
Manto di copertura	materiale: lamiere ondulate di vetro-resina condizioni: scarse Note: la funzionalità è scarsa, le lamiere sono opacizzate non più adatte allo svolgimento della loro funzione perché l'illuminamento interno delle serre è insufficiente.
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: da verificare. rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete Riferito limitatamente a: blocchi uffici e centrale termica.
Pareti esterne	materiale: pannelli sandwich coibentazione: da verificare. condizioni: sufficienti Note: capannoni avanserra e deposito.
Pareti esterne	materiale: vetroresina condizioni: scarse Note: le lamiere di vetroresina sono poco trasparenti e lasciano passare luce insufficiente e pertanto vanno sostituite.
Plafoni	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete Riferito limitatamente a: blocco uffici

Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: blocco uffici
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: metallo e PVC condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoni capannoni.
Rivestimento	ubicazione: servizi igienici in genere materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: blocco uffici e servizi lato Ovest.
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: blocco uffici.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare Riferito limitatamente a: blocco uffici
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: da verificare conformità: da verificare Riferito limitatamente a: capannoni, serre e centrale termica.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termoconvettori condizioni: da verificare conformità: da verificare Riferito limitatamente a: blocco uffici
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termoconvettori condizioni: scarse conformità: da verificare Riferito limitatamente a: capannoni, serre, servizi. Note: al momento le caldaie a metano erano fuori uso, necessita una ristrutturazione completa degli impianti. La decurtazione forfettaria del 15 % della stima aggiunta al deprezzamento per vetustà vanno a coprire i costi delle revisioni necessarie che al momento non è possibile determinare. Necessita inoltre il rilascio del certificato di prevenzione incendi per l'intera struttura.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	necessita la verifica e la

	dichiarazione di conformità L. 46/90.
--	---------------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Uffici termoconvettori alim. caldaia a GPL. Serre e spazi produttivi : caldaie a gasolio e termoconvettori, non funzionanti.
Stato impianto	Uffici : discreto; capannoni e serre, integralmente da revisionare.
Epoca di realizzazione/adeguamento	necessita il certificato di prevenzione incendi.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto di riscaldamento delle serre e capannoni è in disuso, le caldaie sono da sostituire e i termoconvettori deve essere verificato il funzionamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	deve essere affrontata complessivamente la revisione degli impianti e deve essere richiesto il certificato di prevenzione incendi , mai rilasciato.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Complessivamente gli impianti necessitano di completa revisione, verifica e, delle relative certificazioni ed infine del certificato di prevenzione incendi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza il parametro tecnico adottato è la superficie convenzionale superficie utile calpestabile così determinata: Destinazione commerciale e produttiva: Vani principali e accessori diretti coeff. 1,00; area coperta: superficie fondiaria catastale. Si allegano le tabelle di calcolo della stima immobiliare calcolata con metodo estimativo del costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione). Per i calcoli inerenti la stima si vedano le tabelle allegate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A) FABBRICATO UFFICI MN 119	sup reale lorda	256,23	1,00	256,23
B) CAPANNONI DEPOSITI E AVANSERRA	sup reale lorda	1.086,00	1,00	1.086,00
C) SERRA	sup reale lorda	1.277,95	1,00	1.277,95
D) SERRA APERTA LATO OVEST	sup reale lorda	254,11	1,00	254,11
E) OMBRAIO LATO SUD	sup reale lorda	208,55	1,00	208,55
F) STRUTTURA SUD-OVEST	sup reale lorda	39,12	1,00	39,12
G) CELLA FRIGO NORD - OVEST	sup reale lorda	48,77	1,00	48,77

H) CANTINE, RIPOSTIGLI MN 47 VALORE A CORPO	sup reale lorda	127,63	1,00	127,63
I) PIAZZALE ASFALTATO	superf. esterna lorda	2.350,00	1,00	2.350,00
5.648,36				5.648,36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima deriva dal criterio del valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso viene ricercato indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo estimativo viene utilizzato per valutare immobili determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è nuovo.

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;

- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativa relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Per quanto detto finora, che nel caso dell'impianto florovivaistico oggetto di stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà nel seguito il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;

scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;

difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato per uffici, capannoni e serre;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Infine si procederà alla valutazione del deterioramento fisico dell'immobile che sarà detratto dal costo a nuovo.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica è:

$$Vm = Ca + Cc + Of + Up - \Delta$$

E nella forma estesa la formula è:

$$Vm = (Caa + Oaa) + ((Coi + Csc + Cse) + (Oups + Occ + Op + Cal + Sg + Sc) + Ofa + Ofc) + Upa + Upc - (\Delta df + \Delta of + \Delta Oe)$$

dove:

Vm = Valore di mercato del bene simile determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

A. CA: costi dell'area diretti e indiretti

1. Caa= costo di acquisto dell'area;
2. Oaa= oneri sul costo d'acquisto dell'area;

B. CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

1. Ctt=Costo tecnico di costruzione:

1. Coi=costo opere idoneizzazione;
2. Csc= costo costruzione superfici coperte;
3. Cse= costo opere sulle superfici esterne;

1. Cic= Costi indiretti di costruzione:

1. Ou=Oneri di urbanizzazione:

1. Oups= oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

2. Cse= contributi concessori costo di costruzione superfici esterne;

2. Cg= Costi di gestione dell'operazione:

1. Op= onorari professionali;

2. Cal=costi per allacciamenti ai pubblici servizi;

3. Sg= spese generali;

4. Sc= spese di commercializzazione;

C. Of=Oneri finanziari:

1. Ofa= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;

2. Ofc= oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;

D. Up= Utile del promotore;

1. Upa= utile del promotore sui costi diretto e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;

2. Upc= utile del promotore sui costi diretto e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;

E. Δ = deprezzamento

1. Δ df= deprezzamento per deterioramento fisico;

2. Δ of= deprezzamento per obsolescenza funzionale;

3. Δ oe= deprezzamento per obsolescenza economica.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato con il procedimento Indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi fare alcune ipotesi:

Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;

Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;

Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;

Individuazione dell'utile del promotore;

Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;

Calcolo del deprezzamento;

Maggiori dettagli sono riportati nell'allegato prospetto di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo e Adria;

Ufficio tecnico di del Comune di Adria;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: data la particolarità dell'immobile oggetto di stima sono state esaminate analoghe situazioni di aziende florovivaistiche in un raggio più esteso.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): si rimanda all'allegato prospetto di stima.;

Altre fonti di informazione: Consultazione di consulenze tecniche per espropriazione forzata di immobili analoghi posti in altre provincie..

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Altro Metodo di Valorizzazione.

1 CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato, all'attualità, dell'immobile sottoposto alla procedura esecutiva, impianto florovivaistico, al fine della vendita all'asta.

Dato il numero particolarmente ridotto di dati di riferimento disponibili, e atteso lo scopo della stima, il valore di mercato verrà determinato con procedura di tipo indiretto, in particolare attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato di un immobile di pari utilità.

1.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento di stima deriva dal criterio del valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso viene ricercato indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il metodo estimativo viene utilizzato per per valutare immobili determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione).

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando in primo luogo il costo di riproduzione a nuovo, all'attualità, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è nuovo.

Tale deprezzamento sarà il risultato della combinazione di tre fattori :

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili, quali ad esempio modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativa relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Per quanto detto finora, che nel caso dell'impianto florovivaistico oggetto di stima, non vi sono né obsolescenza funzionale né economica e pertanto si effettuerà nel

seguito il deprezzamento per il solo deterioramento fisico (vetustà).

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso immobiliare si opererà, quindi, con metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di produzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova o recentissima edificazione, costruiti con tecnologie simili (costo di rimpiazzo).

L'utilizzo del procedimento del costo di produzione deriva dai seguenti fattori:

impossibilità di fare ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita di immobili analoghi rilevabili;

scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;

difficoltà ad ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato per uffici, capannoni e serre;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

Infine si procederà alla valutazione del deterioramento fisico dell'immobile che sarà detratto dal costo a nuovo.

Si richiama la formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato che nella forma sintetica è:

$$V_m = C_a + C_c + O_f + U_p - \Delta$$

E nella forma estesa la formula è:

$$V_m = (C_{aa} + O_{aa}) + ((C_{oi} + C_{sc} + C_{se}) + (O_{ups} + O_{cc} + O_p + C_{al} + S_g + S_c) + O_{fa} + O_{fc}) + U_{pa} + U_{pc} - (\Delta_{df} + \Delta_{of} + \Delta_{oe})$$

dove:

V_m = Valore di mercato del bene simile determinato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

A. CA: costi dell'area diretti e indiretti

1. C_{aa} = costo di acquisto dell'area;
2. O_{aa} = oneri sul costo d'acquisto dell'area;

B. CC=Costi diretti e indiretti costruzione:

1. C_{tt} = Costo tecnico di costruzione;
1. C_{oi} = costo opere idoneizzazione;
2. C_{sc} = costo costruzione superfici coperte;
3. C_{se} = costo opere sulle superfici esterne;

1. C_{ic} = Costi indiretti di costruzione:

1. O_u = Oneri di urbanizzazione:

1. O_{ups} = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. C_{se} = contributi concessori sotto di costruzione superfici esterne;

2. C_g = Costi di gestione dell'operazione:

1. O_p = onorari professionali;
2. C_{al} = costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
3. S_g = spese generali;
4. S_c = spese di commercializzazione;

C. O_f = Oneri finanziari:

1. O_{fa} = oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area;
2. O_{fc} = oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione;

D. U_p = Utile del promotore;

1. U_{pa} = utile del promotore sui costi diretto e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari;
2. U_{pc} = utile del promotore sui costi diretto e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari;

E. Δ = deprezzamento

1. Δ_{df} = deprezzamento per deterioramento fisico;
2. Δ_{of} = deprezzamento per obsolescenza funzionale;
3. Δ_{oe} = deprezzamento per obsolescenza economica.

Per procedere alla determinazione del valore di mercato con il procedimento Indiretto del costo di produzione deprezzato occorrerà quindi fare alcune ipotesi:
 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
 Determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
 Determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
 Calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;
 Individuazione dell'utile del promotore;
 Calcolo del valore di mercato dell'immobile a nuovo;
 Calcolo del deprezzamento.
 Maggiori dettagli sono riportati nell'allegato prospetto di stima.

Si allega il prospetto di stima eseguita secondo il criterio indicato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A) FABBRICATO UFFICI MN 119	256,23		
B) CAPANNONI DEPOSITI E AVANSERRA	1.086,00		
C) SERRA	1.277,95		
D) SERRA APERTA LATO OVEST	254,11		
E) OMBRAIO LATO SUD	208,55		
F) STRUTTURA SUD- OVEST	39,12		
G) CELLA FRIGO NORD - OVEST	48,77		
H) CANTINE, RIPOSTIGLI MN 47 VALORE A CORPO	127,63		
I) PIAZZALE ASFALTATO	2.350,00		

Vedere l'allegato prospetto di stima (allegato n. 1)

Valore Corpo	€ 535.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 535.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 535.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	5.648,36	€ 535.000,00	€ 535.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 80.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.828,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
detrazione per immobile affittato fino al 31/05/2026	€ -50.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è facilmente divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 395.922,00
In cifra tonda	€ 396.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

vendita soggetta ad IVA.

Allegati

Allegati

1. tabelle di stima con metodo del valore di riproduzione deprezzato (lotto n. 1);
2. estratto di mappa catasto terreni;
3. visure catastali aggiornate;
4. planimetrie catastali;
5. aggiornamento catastale;
1. tipo di frazionamento con tipo mappale;
2. variazione catasto fabbricati;
6. Visura camerale [REDACTED];
7. contratto d'affitto;
8. titoli abilitativi edilizi;
9. certificato di destinazione urbanistica;
10. estratto del Piano Regolatore / Piano degli interventi;
11. planimetrie quotate dell'immobile;
12. atti di provenienza;
13. elenchi conservatoria e note iscrizione e trascrizione;
14. atto Notaio Fabbri rep. 64 829 del 25.03.1999 (servitù di passaggio);

15. documentazione fotografica.

Data generazione:
30-01-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Tumminello