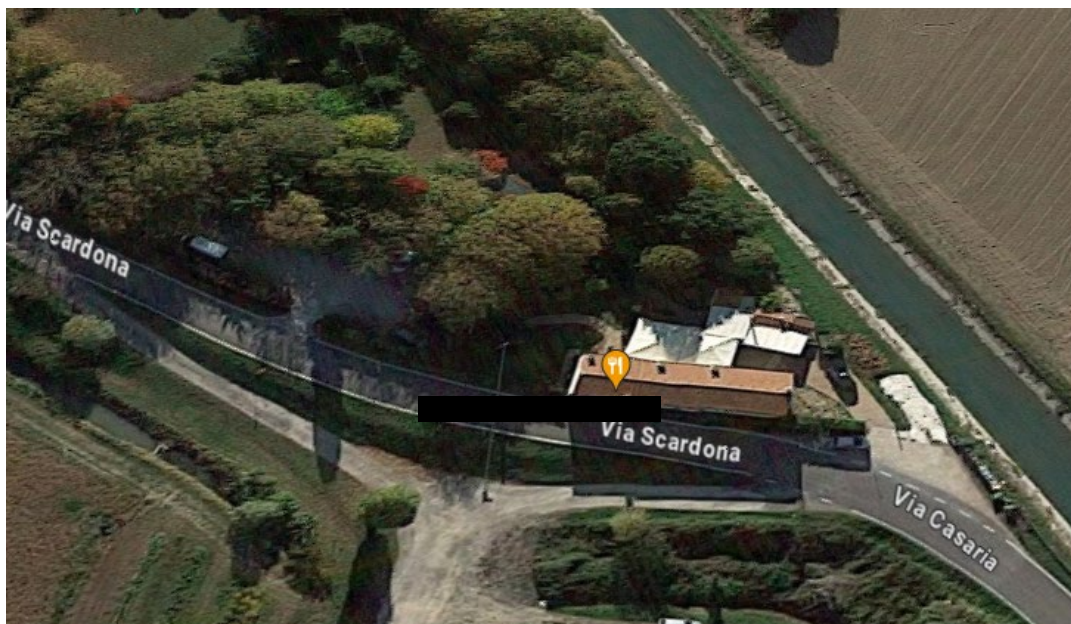


LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 19

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

DI FABBRICATO AD USO RISTORANTE

CON TERRENO, COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

| ROVIGO, DATA | COLLABORAZIONE |
|--------------|----------------|
| 26/03/24 | [REDACTED] |

| REV | DATA | REDATTO | CONTROLLO |
|-----|------|------------------|-----------|
| | | Ing. Moro Enrico | |

G.D: [REDACTED]
 CURATORE: [REDACTED]

[Handwritten signature]
 [Red circular stamp: TRIBUNALE DI ROVIGO]
 [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: [REDACTED]

LOTTO 19
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UNITA' AD USO RISTORANTE
CON SCOPERTO, COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Trattasi di fabbricato ad uso attività di ristorazione (circolo privato) ubicata all'interno di un ampio parco di circa 9.000 mq oltre ad un'area a prato di circa 4.500 mq, posto in Via Scardona 1959 del comune di Costa di Rovigo.

Lotto: 19

Corpo: A

Categoria: unità commerciale (C1)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 26 subalterno 4,**

Classamento: Rendita: Euro 2.091,86

Categoria C/1), Classe 4, Consistenza 166 m², Superficie catastale 334 m², Indirizzo: VIA GIOVANNI FRANCESCO SCARDONA n. 1959 Piano T-1

Corpo: B

Categoria: terreni pertinenziali

CATASTO TERRENI

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 26** ente urbano di mq. 790

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 29** qualità semin arbor cl.1 mq.1285 R.D.14,86 R.A. 7,96
- **Foglio 11 particella 197** qualità semin arbor cl.1 mq.1805 R.D.20,87 R.A. 11,19
- **Foglio 11 particella 32** qualità semin arbor cl.1 mq.2235 R.D.25,84 R.A. 13,85
- **Foglio 11 particella 33** qualità semin arbor cl.1 mq.2055 R.D.23,76 R.A. 12,74
- **Foglio 11 particella 34** qualità semin arbor cl.1 mq.1550 R.D.17,92 R.A. 9,61
- **Foglio 11 particella 368** qualità semin arbor cl.1 mq.4543 R.D.52,53 R.A. 28,16

Confini intero lotto:

nord ed est: via Scardona

sud mappale 369

ovest mappale 36

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] con contratto registrato a ROVIGO T5Y 2017 3T 4504 GENNAIO 01/01/2018 scadenza 31/12/2025, contratto di locazione ad uso abitativo per attività di circolo privato

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Trattasi di unità ad uso attività di ristorazione ubicata all'interno di un ampio parco di circa 9.000 mq oltre ad un'area a prato di circa 4.500 mq, posto in VIA Scardona 1959 del comune di Costa di Rovigo.

Lotto: 19

Valore complessivo intero: € 131.981,10

Valore che si arrotonda ad: € 132.000



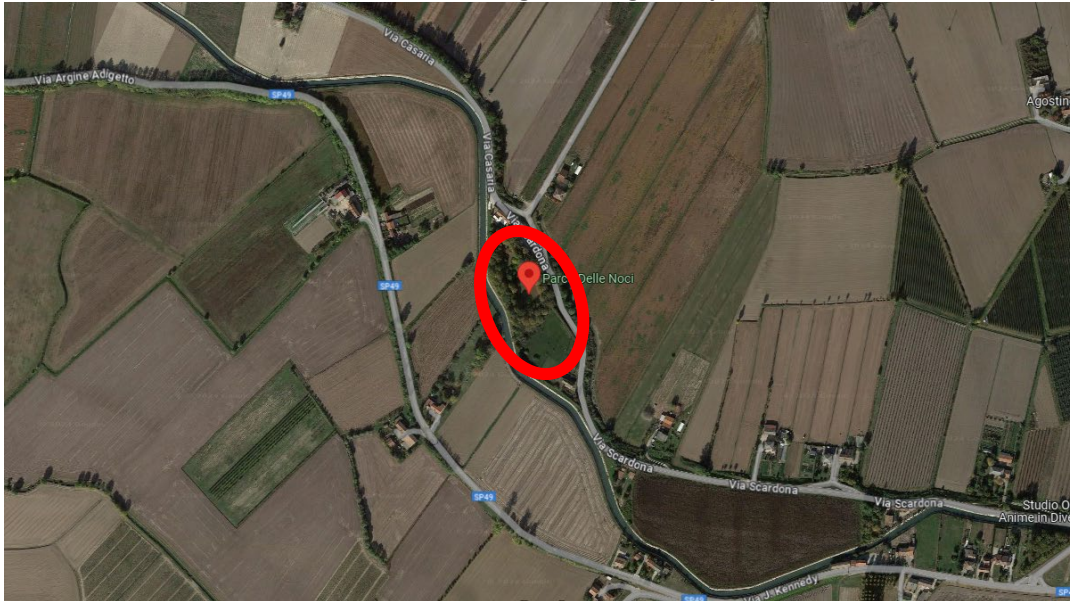
Comune di COSTA DI ROVIGO
Via Scardona 1959

Lotto: 19

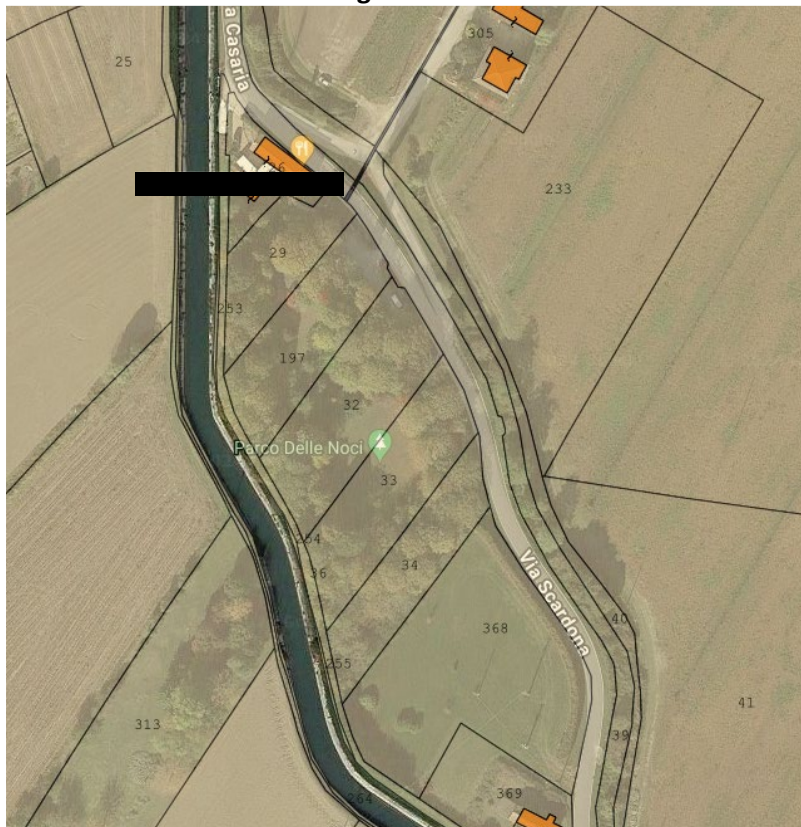
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Trattasi di unità ad uso attività di ristorazione ubicata all'interno di un ampio parco di circa 9.000 mq oltre ad un'area a prato di circa 4.500 mq, posto in Via Scardona 1959 del comune di Costa di Rovigo.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Unità commerciale ad uso ristorante p.T-1, in via Scardona 1959, Costa di Rovigo

Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

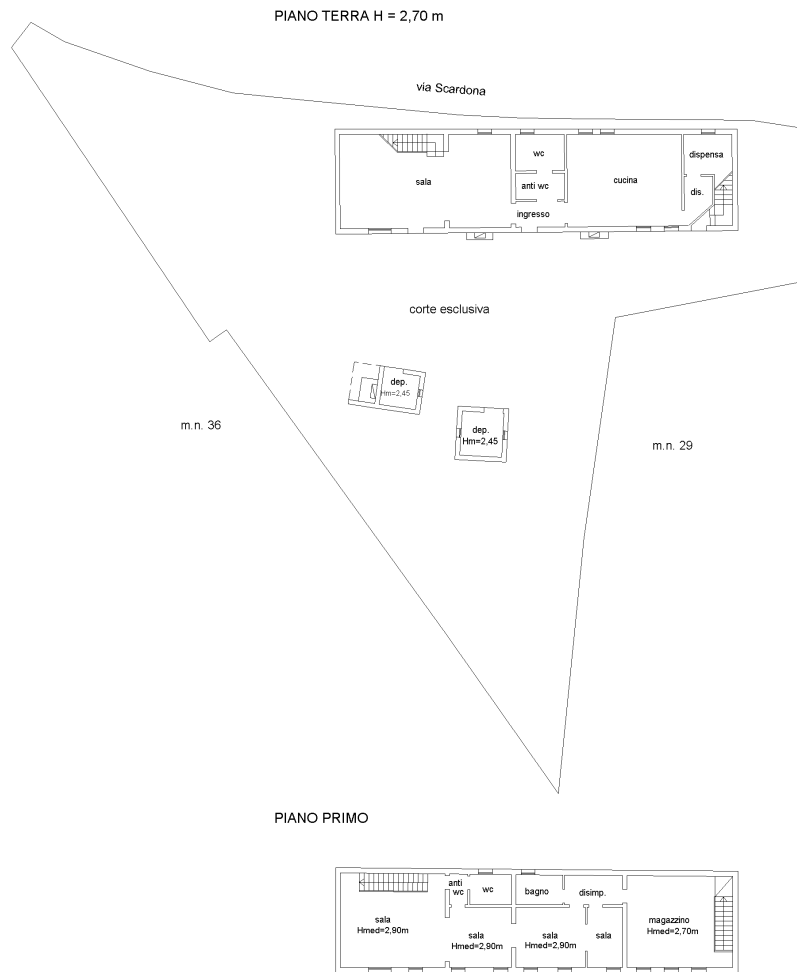
COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 26 subalterno 4,**

Classamento: Rendita: Euro 2.091,86

Categoria C/1), Classe 4, Consistenza 166 m², Superficie catastale 334 m², Indirizzo: VIA GIOVANNI FRANCESCO SCARDONA n. 1959 Piano T-1Derivante da:

- VARIAZIONE del 15/02/2024 Pratica n. RO0010573 in atti dal 16/02/2024 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 10573.1/2024)

Planimetria mapp. 26 sub 4 rappresentata non in scala

Identificativo corpo: B**Terreni pertinenziali e area a parco di mq. 14.263, in viale Scardona 1959, Costa di Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

Area ad enti urbani e promiscui

CATASTO TERRENI

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 26** ente urbano di mq. 790

Derivante da:

- Tipo Mappale del 01/02/2024 Pratica n. RO0008654 in atti dal 01/02/2024 presentato il 01/02/2024 (n. 8654.1/2024)
- Tipo Mappale del 20/08/2001 Pratica n. 91152 in atti dal 20/08/2001 (n. 2731.1/2001)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

CATASTO TERRENI

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 11 particella 29** qualità semin arbor cl.1 mq.1285 R.D.14,86 R.A. 7,96

Derivante da:

- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2149.3/1999)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

- **Foglio 11 particella 197** qualità semin arbor cl.1 mq.1805 R.D.20,87 R.A. 11,19

Derivante da:

- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2149.3/1999)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

- **Foglio 11 particella 32** qualità semin arbor cl.1 mq.2235 R.D.25,84 R.A. 13,85

Derivante da:

- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2149.3/1999)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

- **Foglio 11 particella 33** qualità semin arbor cl.1 mq.2055 R.D.23,76 R.A. 12,74

Derivante da:

- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2149.3/1999)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

- **Foglio 11 particella 34** qualità semin arbor cl.1 mq.1550 R.D.17,92 R.A. 9,61

Derivante da:

- SCRITTURA PRIVATA del 25/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2149.3/1999)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976

- **Foglio 11 particella 368** qualità semin arbor cl.1 mq.4543 R.D.52,53 R.A. 28,16

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 02/03/2020 Pratica n. RO0013818 in atti dal 02/03/2020 presentato il 02/03/2020 (n. 13818.1/2020)
- Impianto meccanografico del 21/04/1976



Estratto di mappa riprodotto non in scala**Confini intero lotto:**

nord e est mappale Via Scardona
 sud mappale 369
 ovest mappale 36

Conformità catastale: conforme

dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi l'unità risultava non conforme alla rappresentazione grafica catastale, sia per la diversa distribuzione dei locali, ma soprattutto per il cambio di destinazione d'uso, da abitazione ad attuale unità commerciale ad uso ristorazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla variazione catastale per aggiornare gli immobili, procedendo al Catasto Terreni per ubicare esattamente gli immobili con Tipo Mappale del 01/02/2024 Pratica n. RO0008654 in atti dal 01/02/2024 presentato il 01/02/2024 (n. 8654.1/2024); e al Catasto fabbricati con modello Docfa per VARIAZIONE del 15/02/2024 Pratica n. RO0010573 in atti dal 16/02/2024 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 10573.1/2024)

Si evidenzia che con la presentazione del modello Docfa il mappale 26 sub 1 BCNC; sub 2 cat.A/2; sub 3 cat. A/2; **vengono soppressi e costituiscono l'unica unità commerciale cat. C/1 mappale 26 sub 4** come da stato attuale.

Quindi, a seguito delle variazioni formalizzate si attesta la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' Trattasi di unità imm.re ad uso attività di ristorazione ubicata all'interno di un ampio parco di circa 9.000 mq oltre ad un'area a prato di circa 4.500 mq, posto in Via Scardona 1959 del comune di Costa di Rovigo.

Caratteristiche zona: residenziale agricola residenziale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

3. STATO DI POSSESSO:**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] con contratto registrato a ROVIGO T5Y 2017 3T 4504 GENNAIO 01/01/2018 scadenza 31/12/2025, contratto di locazione dichiarato ad uso abitativo ma (art.6) con destinazione esclusiva ad uso di circolo culturale

In successivo Accordo tra le parti in data 27/ 03/2023 (non registrato) si riporta:

è corso di validità un contratto di locazione ad uso abitativo, per un canone di locazione annuo pari ad Euro 12.000 (1000 /mese) per gli immobili siti nel comune di Costa di Rovigo (RO) identificati:

- al NCEU Fg. 11, Mapp.26, sub 2 Cat. A2 Cl.2 Vani 8,5 - Rendita Euro 592,63;
- al NCEU Fg. 11, Mapp.26, sub 3 Cat. A2 Cl.2 Vani 3,5 - Rendita Euro 244,03;
- al NCT Fg.11, Mapp.29, mq 1.285 R.D. Euro 14,86, Mapp. 32 mq 2.235 R.D. Euro 25,84, Mapp. 33 mq 2055 R.D. 23,76, Mapp.34, mq 1.550 R.D. Euro 17,92 e, Mapp.197, mq 1.805 R.D. Euro 20,87

Al punto 6) dell'accordo:

stabiliscono

1. di modificare l'attuale canone di locazione dagli attuali 1000 euro/mese a 1200 Euro/mese a valere dalla mensilità di aprile 2023 sino alla data di cui al verificarsi dell'evento di cui al successivo punto 5) e comunque sino al 31 dicembre 2024;

Al punto 6) del contratto:

6. di concordare un canone di locazione per il nuovo contratto ad uso commerciale pari ad Euro:
 - ✓ Euro 1.200/ mese sino al 31/12/2024;
 - ✓ Euro 1.400/ mese dal 01/01/2025 sino al 31/12/2026;
 - ✓ Euro 1.600/ mese dal primo gennaio 2027 e sino alla prima scadenza contrattuale

Dalla ricerca presso l'A.D.E. di Rovigo, non sono emerse altre formalità relative a locazioni o comodati relativi all'immobile oggetto della presente relazione peritale

Contratto ritenuto opponibile alla procedura, In quanto è stato registrato in data 01/01/2018 prima della trascrizione della SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 19/10/2023 - RP 6455 RP 8628 di cui a Repertorio 27/2023 del 06/09/2023

Con rif.to ai canoni previsti nell'accordo del 27/3/23 Si ritiene che questi siano congrui, considerate le caratteristiche degli immobili e le superfici interessate.

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:**

Con verifica del **21/02/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive



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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**Servitù di elettrodotto sul mappale 368:**

Sul terreno censito nel CT del Comune di Costa di Rovigo nel Fg.11 MN.ro 368 insiste la Servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata, autenticata in data 13 Novembre 2002 e 22 Novembre 2002 con atti per Notaio [REDACTED] di Rovigo rispettivamente Rep. N. 106381 e Rep. N. 106510, registrato quest'ultimo il 6 Dicembre 2002 al N. 147 Serie 2 e trascritto a Rovigo il 12 Dicembre 2002 ai N.N. 11723/7574.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 7789**
Pubblico ufficiale ARNONE LUCA Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo capitale € 2.650.000,00 importo totale € 3.975.000,00
(grava su tutti i lotti della procedura)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 27/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 21/02/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 120910/2017 relativa all'u.i. fg.11, part. 26, ex sub. 2. APE non disponibile per ex sub. 3. Indice di prestazione energetica: 756,83 kWh/m² anno (ex sub.2); si ritiene si da aggiornare a seguito degli interventi edilizi sugli immobili.

Avvertenze ulteriori:

- fabbricati soggetti a vincolo paesaggistico del Naviglio Adigetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Fabbricato identificato nel Comune di Costa di Rovigo nel Fg. 11, M.N.ri 26 sub.2 e sub.3, BCNC sub.1 corte comune ai sub.2 e 3, terreni censiti nel CT nel Fg.11 MN.ri 29 – 32 – 33 – 34 – 197:

Proprietario dal 25/05/1999 al 09/07/2007

[REDACTED]

Proprietà



1000/1000.

Atto di Compravendita del 25/05/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 50055 - Voltura n. 2149.3/1999 in atti dal 12/07/1999. Registrato a Castelmasa al n.287 il 10/06/1999. Trascrizione a favore del 23/06/1999 - Registro Particolare 3483 Registro Generale 5254.

Attuale proprietario dal 09/07/2007

[REDACTED] **Proprieta' 1/1**
Atto di Compravendita del 09/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 126762 – UR Registrazione n.2087 registrato in data 19/07/2007. Trascrizione a favore del 19/07/2007 - Registro Particolare 4514 Registro Generale 8509

Terreno censito nel CT del Comune di Costa di Rovigo nel Fg.11 MN.ro 368 deriva dal frazionamento del terreno Fg.11 MN.ro 37:

Proprietario dal 7/12/1990 al 22/09/2008

[REDACTED] **Proprietà 1/1**

- Successione in morte di [REDACTED] nata a Lendinara il 3/9/1933 deceduta il 30/3/2001 (dichiarazione di successione presentata presso l' Ufficio del Registro di Rovigo ed annotata al N. 77 del Vol. 16, trascritta a Rovigo il 27 Ottobre 2001 ai N.N. 9270/6419) regolata da testamento olografo in data 19 Febbraio 1999, pubblicato con Verbale a rogito del Notaio [REDACTED] di Rovigo, in data 21 Maggio 2001, Rep.N. 98667, registrato a Rovigo il 25 Maggio 2001 al N. 702, e devolutasi a favore di [REDACTED] già titolare di un mezzo dell'intero, ed avente ad oggetto il restante mezzo di quanto in oggetto.
- Atto di Compravendita del 7/12/1990 Notaio [REDACTED] di Rovigo, Rep. N. 108216, registrato a Rovigo il 17/12/1990 al N.1665, Serie IV e trascritto il 17/12/1990 ai R.G.9409 e R.P.6722.

Attuale proprietario dal 22/09/2008

[REDACTED] **Proprieta' 1/1**
Atto di Compravendita del 22/09/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 1078. Registrato a Badia Polesine al n.2515 il 28/09/2008. Trascrizione a favore del 02/10/2008 - Registro Particolare 5917 Registro Generale 9922.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Costa di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari in oggetto, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Concessione Edilizia n.1213

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Ristrutturazione e aumento di volume per adeguamento igienico sanitario

Pratica presentata in data 26/02/2000 prot. 1302/00, concessione rilasciata in data 18/04/2000

Identificativo: CILA prot.53879 del 14/04/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Per lavori: Manutenzione straordinaria per intervento di tinteggiatura esterna.

Pratica presentata in data 14/04/2016 prot.53879

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto fra le pratiche edilizie depositate agli atti e lo stato di fatto si rileva che le due unità sono state accorpate e sono stati realizzati degli interventi edilizi privi di idoneo titolo autorizzativo. Sono state realizzate aperture fra le due unità creandone di fatto una unica

Al piano terra sono stati ricavati un anti-wc, al posto della vecchia dispensa, e una nuova dispensa; al piano primo sono state aperte delle forometrie su tre pareti per collegare quattro salette di diverse dimensioni. E' stata inoltre demolita una tramezza nell'attuale magazzino, adattando la nuova situazione alla attuale destinazione di ristorazione, e non abitativa

Esternamente sono presenti diversi annessi realizzati senza titolo abilitativo (forno per pizze, sala esterna coperta da tettoia in legno chiusa con pannelli in plexiglass/vetro, tettoia in legno, gazebo in ferro con copertura in telo ombreggiante, annesso in legno, altra tettoia in legno ad est del parco).

Per quanto sopra si attesta la NON regolarità urbanistica.

Per valutare la possibilità di regolarizzare tali difformità dovrà essere interpellato l'ufficio tecnico Del Comune che potrebbe richiedere o la sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 o la rimessa in pristino della situazione legittima o l'eventuale fiscalizzazione della difformità ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Fermo restando quanto sopra riportato, in merito alla eventuale sanabilità della non conformità urbanistica dell'immobile non è possibile stabilire se e secondo quali modalità il Comune potrà rilasciare la sanatoria. Potrebbero essere richieste dichiarazioni sulle tempistiche dei lavori che devono risultare successivi all'adozione della variante urbanistica che prevede il cambio di destinazione d'uso. Non si ha certezza su formalità e procedure che potranno essere richieste dal Comune, quindi non si possono determinare con certezza i costi derivanti dalla regolarizzazione, pertanto si procederà alla valutazione di stima applicando una decurtazione indicativa e di massima sul valore di stima.

Costi per la regolarizzazione: poiché potrebbe essere richiesto, come oneri, il doppio del costo di costruzione oltre alla sanzione, si stima un costo di **euro 20.000** euro per rilievi, formalizzazione, eventuale pratica di verifica sismica in base alle recenti normative, pagamento oneri e sanzioni, assistenza tecnica, etc

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le.

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

Oltre ai costi per una eventuale sanatoria, sono da considerare i costi per le demolizioni e regolari smaltimenti delle opere accessorie esterne da demolire, stimati indicativamente pari ad **€ 5.000**

A titolo solo esemplificativo si riportano alcuni stralci delle possibili normative cui il Comune potrebbe fare riferimento:

Dpr 380 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (vedasi a tale riguardo quanto riportato al successivo p.to 7.2).

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanisti-



che vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato **risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda**, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Costi per la regolarizzazione: si stima un costo del tutto indicativo di euro 20.000, da verificare e concordare con l'ufficio tecnico com.le.

Oltre ai costi per le demolizioni e regolari smaltimenti delle opere accessorie esterne da demolire, stimati indicativamente pari ad **€ 5.000**

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica

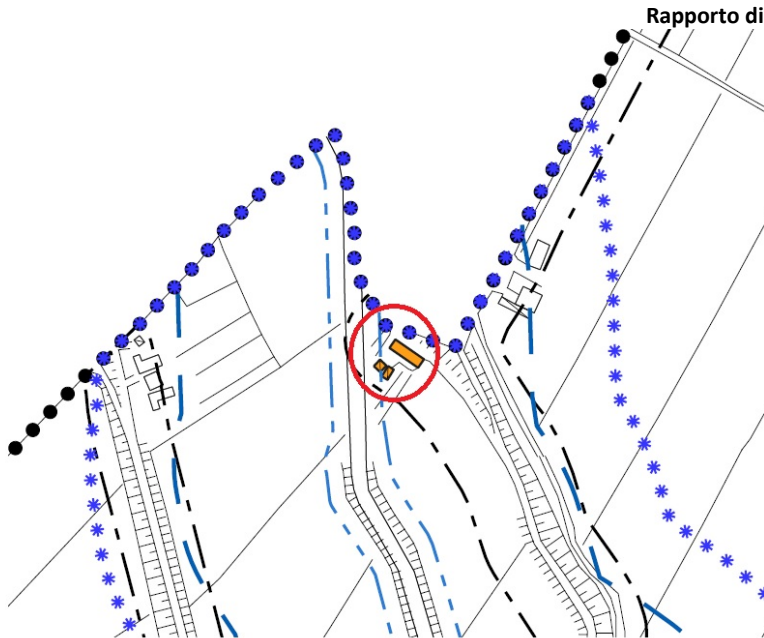
7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è identificato come edificio non più funzionale alla conduzione del fondo con schedatura. La schedatura, redatta all'interno del Piano degli interventi var. 5 ed efficace a partire dal 28.11.2023, ha previsto una diversa destinazione d'uso dei vani precedentemente accatastati ad uso residenziale prevedendo la destinazione d'uso dell'intero fabbricato ad attività di ristorazione modificandone l'uso dei locali, senza però aumentare le superfici ed i volumi esistenti.




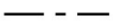

L'area presenta diversi vincoli quali: vincolo paesaggistico dato dal Naviglio Adigetto, fascia di tutela dal ciglio di canali ai sensi LR 11/2004, fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto idraulico.

Si evidenzia che dalla documentazione ricevuta (schema atto unilaterale d'obbligo) parrebbe che la proprietà abbia già corrisposto la somma di euro 14.641 quale contributo straordinario sul plus valore derivante dal cambio di destinazione d'uso degli immobili pari al 50% del plus valore calcolato pari ad euro 29.282 dal tecnico incaricato dal Comune. A seguito di tale pagamento è stata formalizzata la variante urbanistica, ma non una sanatoria edilizia che non fu mai formalizzata. Non si esclude che tale somma possa essere post in detrazione sull'ammontare di un eventuale costo per ottenere autorizzazione edilizia in sanatoria, fatto salvo quanto già riportato al p.to 7.1. Il conduttore ha ottenuto licenza da uff.Comm. comunale per attività di ristorazione per soci di circolo culturale. Non avendo avuto possibilità di esaminare l'atto non si può confermare che la licenza possa valere anche per ristorazione ad uso pubblico. Sarà cura di un eventuale acquirente verificare tale problematica con Uff.Comm. Com.le per ottenere eventuale licenza di ristorante aperto al pubblico.






LEGENDA

-  Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo con schedatura - Art. 46 N.T.O.
-  Vincolo paesaggistico, art. 142, lett. c), D.Lgs. 42/2004 - Art. 61 N.T.O.
-  Fascia di tutela ai sensi dell'art. 41, lett. g) della L.R. 11/2004 - Art. 62 N.T.O.
-  Fascia di rispetto stradale - Art. 19 - 54 N.T.O.
-  Fascia di rispetto idraulico R.R.D.D. 523 e 368/1904 - Art. 19 N.T.O.

Estratto schedatura fabbricati ex rurali (Piano degli Interventi var.05)

SCHEDA NUM.5

| DISCIPLINA SPECIFICA – ANNESSO RUSTICO 05 | |
|---|---|
| Proprietà |  |
| Riferimenti Catastali | Fg. 11 / Mapp. 26, 29, 62, 33, 34, 197 e 368 |
| Indirizzo | Via Scardona, Costa di Rovigo (RO) |
| Volume | Mantenimento del volume esistente. |
| Destinazioni ammesse | È ammessa la destinazione d'uso residenziale e di ristorazione, commerciale, con attività ludico-sportive e culturali |
| Unità immobiliari | Massimo 1 |
| Prescrizioni | Si ritiene utile individuare tale attività con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • Valutazione specifica in merito alla sistemazione della viabilità di accesso (via Scardona/ via Casaria) • Valutazione specifica in merito alla sistemazione dell'accesso al lotto (entrata e uscita) • Verifica ed eventuale reperimento degli standard (parcheggi) |



Descrizione: **unità commerciale ad uso ristorante**Fabbricati:

Trattasi di attività di ristorazione ubicata all'interno di un ampio parco di circa 9.000 mq oltre ad un'area a prato di circa 4.500 mq

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Scardona, attraverso due cancelli metallici carrabili; uno, riservato ai clienti, conduce al parcheggio, l'altro è riservato ai fornitori ed al personale. E' inoltre presente un ulteriore accesso che collega il parco con l'area a prato ad est (m.n. 368) protetto da cancello metallico. Un'ampia area scoperta comprende porzioni destinate ad ingresso, parcheggio, camminamenti e ampio parco.

Al piano terra dell'attività di ristorazione troviamo ingresso, cucina, dispensa, anti-wc e wc ed una sala per i clienti; una scala in legno collega il p.t. col p.p. dove sono presenti 4 sale di diverse dimensioni collegate fra loro. Vi sono inoltre un bagno, un anti-wc e wc ed un magazzino. Sono altresì presenti due corpi separati dal corpo principale adibiti a ripostiglio. La struttura portante degli immobili è in muratura con i solai in laterocemento.

In generale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione; i fabbricati presentano pareti e divisori intonacati e tinteggiati in buone condizioni.

I serramenti sono in legno e le porte interne sono in legno di tipo tamburato, mentre le pavimentazioni sono principalmente in ceramica e piastrelle di cotto.

Gli impianti sono apparentemente a norma. Si ritiene possano comunque essere necessari interventi di adeguamento.

Non si esclude che per la presenza di caldaia da 28 kW in cucina, oltre ai fuochi dei fornelli in cucina rendano l'attività soggetta ad autorizzazioni e controllo del VV.F. ai sensi DPR 151/2011.

Sono presenti inoltre dei manufatti esterni realizzati senza autorizzazione e quindi da demolire/smontare quali:

- forno per pizze,
- sala esterna coperta da tettoia in legno chiusa con pannelli in plexiglass e vetro,
- tettoia in legno e gazebo in ferro con copertura in telo ombreggiante posizionata nella parte iniziale del parco;
- tettoia in legno ad est del ristorante;
- annesso in legno ai confini fra il parco e l'area a prato.

Terreni:

Trattasi di vasta area di circa 9000 mq destinata a parco con presenza di siepi, arbusti e numerosi alberi ad alto fusto. A sud è presente una ampia zona libera (a prato) per la realizzazione di attività ludiche o manifestazioni. Il parco è delimitato da rete metallica sul lato del Naviglio Adigetto e da siepi su via Stradona e sul prato a sud (m.n.368). Il parco è accessibile da via Stradona attraverso un cancello metallico; ulteriore accesso avviene dal prato (m.n.368) da un cancello metallico. Altro accesso di servizio è possibile, sul lato del Naviglio Adigetto, da un cancello in rete metallica.

A sud si trovano circa 4500 mq di terreno adibiti a prato. L'accesso avviene da via Scardona. Il prato è delimitato a nord, est ed ovest da siepi; il confine a sud non è materializzato sul posto.

TABELLA DELLE SUPERFICI

| | TOTALE MQ | COEFF | SUP. EQUIV. |
|--|-----------|-------|-------------|
| LOCALE COMMERCIALE LORDA | 294 | 1 | 294 |
| AREA SCOPERTA E CAMMINAMENTI (m.n. 26) | 632 | 0,1 | 63,20 |
| PARCO (m.n.29-32-33-34-197) catastali | 8.930 | 1 | 8.930 |
| AREA A VERDE (m.n.368) catastali | 4.543 | 1 | 4.543 |
| | | | |



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si deve premettere a qualunque valutazione di stima la considerazione sulle peculiarità del bene in oggetto, particolare per tipologia e per problematiche amministrative (vedasi p.to 7.1)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, diversi criteri di valutazione fra quelli ritenuti rispondenti alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS. Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per ristoranti a Costa da ritenere Comparabili.

Il primo criterio è quello del costo di ricostruzione, cioè del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case singole a Costa delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 966 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato ristrutturato nel 2.000, pertanto la vetustà è stimata di anni 24. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $966 \times (1 - 24/50) = 503.3$ Eu/mq

applicando tale valore unitario, e valorizzando a 2,0 €/mq il parco, e 3,0 €/mq il prato, si ottiene una valorizzazione complessiva di euro 179.171,10

il secondo criterio è quello reddituale. Considerando che il bene è oggetto di contratto di locazione con canone annuo di euro 14.400, e che tale somma costituisce rata annua di rendita considerata perpetua, applicando la formula finanziaria delle rendite perpetue si avrà:

$V_a = R / i$, dove i è il tasso lordo medio applicato dalle banche, considerato oggi pari al 7,5%

Il valore attuale risulta quindi pari ad euro 192.000

Il terzo criterio è quello della comparazione con valori unitari cui sono posti in vendita immobili simili. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia, il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; si evidenzia che a seguito della specifica indagine condotta, ritenuta senz'altro oggettiva e rispondente al reale andamento attuale del mercato imm.re delle case a Costa di Rovigo, si sono ricavati valori unitari soggetti anche a notevoli variazioni, ma che si assestano attorno ai 500 –



550 euro/mq per case singole in medio/buono stato con scoperto. Applicando quindi il valore unitario di 520 €/mq, e moltiplicandolo per i 294 mq presenti, e valorizzando l'area scoperta a corpo per 30.000 €, si ottiene un valore complessivo di euro 182.880.

Facendo quindi la media dei tre valori sopra emersi si ottiene un valore, ritenuto corretto e congruente per gli immobili in oggetto, di **euro 184.684**

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona agricola a Costa)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2000);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per ristorante);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (attività di ristorazione);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il valore sopra emerso, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore di stima: euro 184.684

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0.

Aree pavimentate esterne: coeff. 0,10

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

unità ad uso ristorante, con scoperto

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 184.684**



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%) € - 27.702,60

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e demolizioni € - 25.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 131.981,10

Valore immobile che si arrotonda: € 132.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 21/02/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) autorizzazioni amministrative ed urbanistiche

Data 26/3/2024



ENRICO

