

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **10/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/05/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **I.V.G.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Ristorante ed alloggi turistici

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO :

Ristorante ed alloggi turistici1. **Dati Catastali***Intestatario:*

[REDACTED]

Catasto Fabbricati

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349 sub 10, cat. D/2, rendita € 2.230,00 via S. Lorenzo n° 27/A Piano T-1;
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349 sub 12, cat. D/8, rendita € 5.558,98 via S. Lorenzo n° 27 Piano S1-T;
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1606 sub 2, cat. F/1, consistenza mq 1.426, via S. Lorenzo n° 23-25 Piano T;

Catasto Terreni:

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349, Ente Urbano, mq 4.832;
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1606, Ente Urbano, mq 1.426;
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 298, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 1.450, reddito agrario € 6,74, reddito dominicale € 9,74;
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1575, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 397, reddito agrario € 1,85, reddito dominicale € 2,30 (deduz. A1, A10);
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1577, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 463, reddito agrario € 2,15, reddito dominicale € 2,69 (deduz. A1, A10);
- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1579, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 3253, reddito agrario € 15,12, reddito dominicale € 18,88 (deduz. A1, A10).

2. **Stato di possesso:**

L' immobile è libero da persone ma occupato da mobilio, macchinari e materiale di proprietà della Ditta esecutata.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l' immobile è accessibile ai disabili per quanto riguarda il piano terra dei fabbricati.4. **Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..5. **Comproprietari:**

Nessuno

6. **Misure Penali:** no7. **Continuità delle trascrizioni:** SI'8. **Prezzo:** da libero: € 826.056,00
Prezzo della quota pignorata € 826.056,00

Prezzo da occupato: -



Il G.E. dispone che l'esperto, prima di ogni altra 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 personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice 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. **PROVEDA** 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.

- a. 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 Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. 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.
- c. 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 compresa 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;
- d. 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 quanti 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;



Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l' altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito, indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste 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:

Ø Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;

Ø Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Ø Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Ø 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 e spese della procedura

Ø Iscrizioni

Ø Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Ø Difformità urbanistico - edilizie

Ø Difformità Catastali

Altre informazioni per l' acquirente, concernenti:

Ø L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione(es. spese condominiali ordinarie);

Ø Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Ø Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Ø Eventuali Cause in corso

Ø La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l' immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l' altezza interna utile, la composizione interna; ed



indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l' esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell' edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d' ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l' attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l' edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell' art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed 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 da 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;

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

l' informazione sull' importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. **ALLEGHI** il perito a 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 procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell' atto di provenienza del bene e copia dell' eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

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

5. **INVII** altresì copia cartacea dell' elaborato peritale, corredato di copia informatica, 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 procedenti 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 procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l' espletamento dell' incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all' atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

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

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

10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l' invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

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.



LOTTO UNICO
Beni in GAIBA (RO)
Ristorante con alloggi turistici
via S. Lorenzo n° 27

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349 sub 10, cat. D/2, rendita € 2.230,00 via S. Lorenzo n° 27/A Piano T-1;

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349 sub 12, cat. D/8, rendita € 5.558,98 via S. Lorenzo n° 27 Piano S1-T;

Derivante da: variazione del 25/06/2018 pratica n. RO0036006 in atti dal 26/06/2018 divisione – fusione – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n. 14623.1/2018)

Confini: il mappale 349 confina a Nord con il mapp 1606, a Sud con i mapp. 16 e 81, a Est con 302 e 304, a Ovest con via San Lorenzo.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1606 sub 2, cat. F/1, consistenza mq 1.426, via S. Lorenzo n° 23-25 Piano T;

Derivante da: variazione del 22/06/2018 pratica n. RO0035618 in atti dal 26/06/2018 frazionamento area urbana (n. 14622.1/2018)

Confini: il mappale 1606 confina a Nord con i mapp 1575, 1577, 1579, a Sud con il 349, Est con il 302, a Ovest con 349 e via S. Lorenzo.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 349, Ente Urbano, mq 4.832;

Derivante: Tipo Mappale del 01/08/2022 Pratica n. RO0050539 in atti dal 01/08/2022, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5877923.01/08/2022 presentato il 01/08/2022 (n. 50539.1/2022)

Confini: il mappale 349 confina a Nord con il mapp 1606, a Sud con i mapp. 16 e 81, a Est con 302 e 304, a Ovest con via San Lorenzo.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1606, Ente Urbano, mq 1.426;

Derivante: FRAZIONAMENTO del 19/06/2018 Pratica n. RO0033846 in atti dal 19/06/2018 presentato il 19/06/2018 (n. 33846.1/2018)

Confini: il mappale 1606 confina a Nord con i mapp 1575, 1577, 1579, a Sud con il 349, Est con il



302, a Ovest con 349 e via S. Lorenzo.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 298, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 1.450, reddito agrario € 6,74, reddito dominicale € 9,74;

Derivante: impianto meccanografico del 24/03/1977

Confini: il mappale 298 confina a Nord con il mapp 1422, a Sud con il 1606, 302, 300, Est con il 299, a Ovest con 1441 e 1536.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1575, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 397, reddito agrario € 1,85, reddito dominicale € 2,30 (deduz. A1, A10);

Derivante: tipo mappale del 29/01/2013 pratica n. RO0006564 in atti dal 29/01/2013 presentato il 29/01/2013 (n. 6564.1/2013)

Confini: il mappale 1575 confina a Nord con il mapp 1536, a Sud con il 1606, a Est con il 1577, a Ovest con via S. Lorenzo.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1577, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 463, reddito agrario € 2,15, reddito dominicale € 2,69 (deduz. A1, A10);

Derivante: tipo mappale del 29/01/2013 pratica n. RO0006564 in atti dal 29/01/2013 presentato il 29/01/2013 (n. 6564.1/2013)

Confini: il mappale 1577 confina a Nord con il mapp 1441, a Sud con il 1606, a Est con il 1579, a Ovest con 1575.

- Comune di Gaiba (RO) , foglio 8, mappale 1579, Semin. Arb., classe 3, superficie mq 3253, reddito agrario € 15,12, reddito dominicale € 18,88 (deduz. A1, A10).

Derivante: tipo mappale del 29/01/2013 pratica n. RO0006564 in atti dal 29/01/2013 presentato il 29/01/2013 (n. 6564.1/2013)

Confini: il mappale 1579 confina a Nord con il mapp 298, a Sud con il 1606, 300 e 302, a Est con il 299, a Ovest con 1577 e 1441.

Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non sono emerse difformità, se non per qualche struttura esterna amovibile utilizzata come magazzino. Tali elementi non possono considerarsi edifici e per questo non occorre la denuncia in Catasto.

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.

Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

I dati dei beni citati nell' atto di pignoramento e nell' atto di vendita sono conformi con quanto presente in Catasto; l' unica differenza è la citazione del mappale 349 sub 13 quale Ente Comune che nella visura catastale non c' è in quanto ricompreso nel mappale 349 del Catasto Terreni.

I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova in Comune di Gaiba (RO), piccolo paese a ridosso del fiume Po, al confine tra Veneto ed Emilia Romagna, molto più vicino a Ferrara che a Rovigo. L' area in cui giacciono gli immobili pignorati costituisce la parte terminale del tessuto urbano fronte Sud che confina con i terreni agricoli e si trova a poca distanza dalle sponde del fiume.

Caratteristiche zona: zona agricola

Area urbanistica: E agricola .

Servizi presenti nella zona: sono dislocati a Gaiba

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada regionale n. 6.

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio, costituito da ristorante e alloggi turistici, ha cessato la sua attività da circa 3 anni. Sono rimasti all' interno ancora elementi di arredo come letti, armadi, mobili in genere, tavoli, lampadari ed alcuni accessori (bicchieri, ecc) , che la proprietà dovrà rimuovere.

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:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito – deroghe di distanze legali tra fabbricati, del 11/04/2001, rep. 35837 Notaio Umberto Barbieri di Castelmassa, trascritto il 02/05/2001 ai nn. 3968/2934. In tale atto i [REDACTED] hanno concesso ai [REDACTED] il diritto di ampliare il corpo di fabbrica adibito a rustici e pro servizi, edificandosui mapp. 296 e 297 del foglio 8 ad una distanza dal confine con il mapp. 294 del foglio 8, di proprietà dei concedenti, inferiore a quella prevista dall' attuale strumento urbanistico comunale. Piu' precisamente, l'edificazione dovra' essere realizzata in allineamento e prosecuzione del muro di ponente del fabbricato esistente, e l'ampliamento si sviluppera' per metri lineari 3,40 in direzione nord e per metri lineari 8,15 in direzione sud i [REDACTED] si sono impegnati, ora per allora, in caso di futura edificazione sul mapp.asservito (294 del fg.8) a rispettare i limiti minimi di distanza fra fabbricati che saranno previsti dallo strumento urbanistico comunale al momento della eventuale edificazione

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, emessa dal Notaio Mestieri Mauro di Ferrara, rep. 30460 del 07/08/2006, iscritto il 30/08/2006 ai nn.



10563/2613, a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A., contro [REDACTED] quota capitale € 600.000,00, totale € 1.080.000,00, scadenza 14 anni. Beni in Gaiba C.F. fg.8 mapp.349/1, mapp.349/2, mapp.349/3 e mapp.349/4 e C.T. fg.8 mapp.349 are 43.80, mapp.1499 are 37.07, mapp.1501 are 8.91, mapp.1503 are 9.43 e mapp.298 are 14.50.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 15/02/2011 a firma del Notaio Mauro Mestieri di Bondeno, rep. 35108/15819, iscritto il 24/02/2011 ai nn. 2005/337, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] quota capitale € 168.000,00, totale € 336.000,00, durata 10 anni. Beni in Gaiba C.F. fg.8 mapp.349/1, mapp.349/2, mapp.349/3 e mapp.349/4 e C.T. fg.8 mapp.349 are 43.80, mapp.1499 are 37.07, mapp.1501 are 8.91, mapp.1503 are 9.43 e mapp.298 are 14.50.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a firma del Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli rep. 24262/14578 del 17/10/2018, iscritto il 23/10/2018 ai nn. 8555/1210, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED], quota capitale € 170.000,00, totale € 340.000,00, beni in Gaiba C.F. fg.8 mapp.349/9, mapp.349/10, mapp.349/11 e mapp.1606/2 e C.T. fg.8 mapp.298 are 14.50, mapp.1575 are 3.97, mapp. 1577 are 4.63 e mapp.1579 are 32.53.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, a firma del Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli, rep. 26239/16119 del 25/05/2020, iscritto il 27/05/2020 ai nn. 3248/468, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED] quota capitale € 155.000,00, totale € 310.000,00, beni in Gaiba C.F. fg.8 mapp.349/9, mapp.349/10, mapp.349/11 e mapp.1606/2 e C.T. fg.8 mapp.298 are 14.50, mapp.1575 are 3.97, mapp. 1577 are 4.63 e mapp.1579 are 32.53.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Rovigo in data 29/01/2024 ai n.ri 682/513 emesso dal Tribunale di Rovigo il 02/01/2024 rep. n. 3158, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: no

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì, al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Per atto di trasformazione in società del 02/08/2018, rep. 24086/14441 a firma del Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli, trascritto il 06/08/2018 ai nn. 6430/4518, acquistato da [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Per atto di conferimento in società del 02/08/2018 rep. 24086/14441 a firma del Notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli, trascritto il 06/08/2018 ai nn. 6429/4517, acquistato da [REDACTED] proprietà per 1/1.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Per atto di compravendita del 12/04/2005 rep. 42642/22799 a firma del Notaio Chinarelli Giancarlo di Ferrara, trascritto il 09/05/2005 ai nn. 4794/2643, acquistato da [REDACTED] per la quota di ½ in [REDACTED] e da [REDACTED] per la quota di ½. Beni in Gaiba, C.T. fg.8 mapp.1440 are 16.42 e mapp.1442 are 14.81

Per atto di compravendita del 26/06/2000 rep. 37835 a firma del Notaio Chinarelli Giancarlo di Ferrara, trascritto il 19/07/2000 ai nn. 5957/3945, acquistato da [REDACTED] beni in Gaiba C.T. fg.8 mapp.557 are 48.07 e mapp.298 are 14.50 .

Per atto di compravendita del 25/03/2000 rep. 37599 a firma del Notaio Chinarelli Giancarlo di Ferrara, trascritto il 20/04/2000 ai nn. 3290/2212, acquistato da [REDACTED] quota di 35/252, [REDACTED] quota di 35/252, [REDACTED] quota di 21/252, [REDACTED] quota di 63/252, [REDACTED] quota di 63/252. Beni in Gaiba C.T. fg.8 mapp.349 e C.T. fg.8 mapp.349 e mapp.350 .

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] quota di ½ in regime di

[REDACTED] quota di ½ in

Per atto di compravendita del 03/02/1990 rep. 16399 a firma del Notaio Barbieri Umberto di Castelmasa, trascritto il 02/03/1990 ai nn. 1642/1225, acquistato da [REDACTED] quota di 2/8 di proprietà ed usufrutto, [REDACTED] quota di 1/8 di nuda proprietà e 2/8 di proprietà, [REDACTED] quota di 1/8 di nuda proprietà e 2/8 di proprietà. Beni in Gaiba C.T. fg. 8 mapp. 294, e 295.



7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n° 12 del 26/02/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di modifica, ampliamento, ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con destinazione residenziale ed annesso rustico.
- Certificato di abitabilità o agibilità n° 12/2000 del 26/02/2001, intestata a [REDACTED]
- Denuncia Inizio lavori del 02/09/2003 prot. 3548 della variante alla C.E. n° 12 del 26/02/2001 relativamente ai lavori di modifica, ampliamento, ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione
- Permesso di Costruire n° 1 del 30/01/2006, pratica n. 1 del 2006,, intestato a [REDACTED] per lavori di ampliamento con cambio d' uso da residenziale a commerciale.
- Denuncia Inizio Lavori n. 4/06 prot. 1188 del 01/03/2006, intestata a [REDACTED] per lavori di sistemazione viabilità e parcheggio, recinzioni e realizzazione laghetto.
- Certificato di agibilità relativo al Permesso di Costruire n° 1 del 30/01/2006, intestato a [REDACTED] [REDACTED] relativamente alle unità immobiliari con destinazione commerciale (ristorante) e residenziale (abitazione).
- Permesso di Costruire n° 20 del 07/04/2009, pratica n° 20/2008, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ristrutturazione ed ampliamento a destinazione d' uso commerciale.
- Permesso di costruire n° 21 del 26/11/2018, pratica n° 2018/021, prot. n. 5644, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ampliamento complesso ricettivo ad uso turistico/commerciale.
- S.C.I.A. alternativa al P.C. del 07/05/2018, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione opere interne, modifiche forometriche sul lato est, ristrutturazione magazzino esistente e cambio destinazione d'uso finalizzati alla realizzazione di un alloggio turistico.
- S.C.I.A. n. 3164 del 14/06/2018 intestata a [REDACTED] per variante alla S.C.I.A. prot. n° 3164 del 04/05/2018.
- S.C.I.A. n. 1728 del 22/06/2018, intestata a [REDACTED] per Agibilita' dei lavori di cui alla S.C. I.A. prot. n° 3164 del 04/05/2018.
- Inizio Lavori del 12/12/2018 in relazione al P.C. 21/2018.
- S.C.I.A. 1612/2020 del 11/11/2020 Variante in corso d' opera del P.C. 21/2018, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di ampliamento nuovi volumi per miglioramento attività di ristorazione e alloggi turistici.
- Prot. 1638 del 27/06/2022, richiesta di proroga del termine di ultimazione lavori.
- S.C.I.A. per attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, pratica 1747 del 08/09/2022, intestata a [REDACTED] [REDACTED] S.C.I.A. ai fini sicurezza antincendio ristorante [REDACTED] con particolare riferimento a nuovo impianto rivelazione fumi e impianto elettrico.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra stato di fatto ed ultimo stato concessionato, si sono riscontrate le seguenti difformità:



gli ampliamenti richiesti nel Permesso di Costruire del 21/2018 e successive varianti non sono stati eseguiti completamente in quanto l' attività è cessata. Lo stato di fatto, quindi, rispecchia in parte quanto licenziato in precedenza con l' aggiunta del volume della dispensa e di un piccolo portico sul lato Ovest. Per quanto concerne l' ultimazione dei lavori è stata richiesta una proroga fino al 29/06/2024, data che è ad oggi ancora in scadenza.

La conformità edilizia ad oggi è ancora in sospeso essendo in vigore un Permesso non ancora sfruttato.

Per proseguire con i lavori sarebbe necessaria una comunicazione di inizio lavori con la nomina di un Direttore dei Lavori e di un' Impresa di Costruzioni.

Per quanto sopra LA CONFORMITA' EDILIZIA E' IN SOSPESO SINO ALLA SCADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. vigente, P.I. vigente
In forza della delibera:-	
Zona omogenea:	Fg 8 mapp 349 - E – Zona agricola Art.39 N.T.O., fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O.. Fg 8, mapp. 1606 - E – Zona agricola Art.39 N.T.O., fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O.. Fg. 8, mapp. 298 -E – Zona agricola Art.39 N.T.O.. Fg. 8, mapp. 1575 - E – Zona agricola Art.39 N.T.O., fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O.. Fg. 8, mapp. 1577 - E – Zona agricola Art.39 N.T.O., fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O.. Fg. 8, mapp. 1579 - E – Zona agricola Art.39 N.T.O., fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O..
Norme tecniche di attuazione:	Art. 39 e 41 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI' fascia di tutela del Fiume Po (art. 41, lett. G, L.R. 11/2024) – art. 54 N.T.O..
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	L' attività commerciale in zona agricola è stata



	convalidata attraverso le pratiche edilizie e le relative agibilità. D' altronde sarebbe auspicabile una specifica del Piano Interventi che registri e convalidi tale deroga.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Note sulla conformità:

Per quanto sopra LA DICHIARA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA è sospesa.

Descrizione: Ristorante ed alloggi turistici
Gaiba (RO) via S. Lorenzo n° 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva: Ristorante mq 540,20

Alloggi turistici mq 232,36

Esterni pavimentati, parcheggio e portici mq 551,00

Ristorante

Sup.: mq 540,20

E' posto al piano: terra

L'edificio abitativo è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 27

ha un'altezza utile interna: 2,80 locali di servizio ,a ml 3, a m3,24

L'intero fabbricato è composto da: 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: **edificio in buono stato con buone finiture.**

Alloggi turistici

Sup.: mq 232,36

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio abitativo è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

Le unità immobiliari sono identificate con il numero: 27

ha un'altezza utile interna: varia

L'intero fabbricato è composto da: 1 e 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: **edificio in buono stato con buone finiture.**

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

materiale: il corpo principale in coppi, l' ampliamento del ristorante
in lamiera grecata
condizioni: buone

Struttura verticale

materiale: muratura in mattoni pieni
condizioni: buone

Struttura orizzontale

materiale: solaio in legno
condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Materiale: in parte in alluminio, in parte metallici in parte in legno con vetro singolo, in parte in legno con vetro camera, scuri in legno Condizioni: da omogenizzare e sostituire i più vetusti
Infissi interni	materiale: in parte in legno massiccio, in parte metallici condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: in parte in cotto, in parte in legno, in parte in pietra ed in parte in ceramica Condizioni: buone
Rivestimenti	Materiale: intonaco al civile e "spatolato" condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	Tipologia: sotto traccia condizioni: rifatto nel 2018 Domotica: predisposizione per l' accesso alle camere.
Termico	Tipologia: a pavimento tranne nell' ampliamento del ristorante dove ci sono ventilconvettori, alimentati da 4 caldaie (1 per le camere al p.t., 1 per ventil in sala ristorante, 1 per il resto del ristorante ed 1 al 1° piano). condizioni: buone, rifatti nel 2006 e le caldaie sono state sostituite nel 2018
Idro-sanitario	Presente e rifatto nel 2006 Piscina con locale tecnico.
Climatizzazione	Presente
Radio diffusione	Non presente
Aspirazione centralizzata	Non presente
Allarme	Presente ma non più funzionante Nelle camere ci sono sensori per chiamata in caso di malore

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI'

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	AUTONOMO CON 4 CALDAIE
Stato impianto	BUONO



Epoca di realizzazione/adequamento	2018
Esiste la dichiarazione di conformità	SI' PER LA SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI'
------------------------------------------------------	-----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI'
-----------------------------	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.



5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell'abitazione nella misura del 50%.

RISTORANTE

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	sup lorda di pavimento	533,38	1,00	533,38
Cantina al p. interrato	sup lorda di pavimento	19,50	0,35	<u>6,82</u>
Tot superficie commerciale				540,20

ALLOGGI TURISTICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Camere al piano 1°	Sup. lorda di pavimento	159,20	1,00	159,20
Camere al p.t.	Sup. lorda di pavimento	55,63	1,00	55,63
Terrazzini	Sup. lorda di pavimento	6,13	0,25	<u>1,53</u>
Totale sup. commerciale	sup lorda di pavimento			232,36

ESTERNI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Percorsi pavimentati	sup lorda di pavimento	989,78	0,20	197,95
Area parcheggio e viale di ingresso (mapp 1606)	sup lorda di pavimento	1426,00	0,20	285,80
portici	sup lorda di pavimento	269,00	0,25	67,25
piscina	Sup lorda	32,36	0,25	<u>8,09</u>
Superficie pertinenziale complesso	Sup. lorda			560,00



Parte a verde del mappale 349	Sup. lorda	2383,00	1,00	238,00
Terreno agricolo map. 1575, 1577, 1579, 298	Sup. catastale	5563,00	1,00	<u>5563,00</u>
Tot terreno agricolo				5.801,00

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

Destinazione d'uso: commerciale

Sotto categoria: ristorante

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2.2023

Zona: E

Tipo di destinazione: commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 740-1000

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

Destinazione d'uso: residenziale

Sotto categoria: abitazioni

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1.2023 valori relativi alla Agenzia del territorio

Zona: E

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): € 750-1000

Terreni agricoli seminativo arboreo Valori Agricoli Medi : €/ mq 3,79

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online; parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

residenziale €/mq 1085,00

commerciali €/mq 600,00

VAM **terreni agricoli seminativi €/mq 3,79**

Agenzie Immobiliari terreni agricoli: **media €/mq 4,00**

8.3 Valutazione corpi:

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90



3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Ristorante ed alloggi turistici

- Caratteristiche posizionali: già considerata	1,00
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,95
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : buone	0,90
- Caratteristiche tipologiche: tra civile e signorile	1,25
- Stato di conservazione e manutenzione: normale	1,00
- Vetustà fisica: 17 anni	0,93
-Caratteristiche ambientali estrinseche: ottime	<u>1,05</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	1,04

Il valore al mq omogeneizzato risulta:

residenziale €/mq 1085,00 x 1,04 = €/mq 1.128,00

commerciali €/mq 600,00 x 1,04 = €/mq 624,00

Ristorante: mq 540,20 x €/mq 624,00 = **€ 337.085,00**

Alloggi turistici: mq 232,36 x €/mq 1.128,00 = **€ 262.102,00**



Esterni: mq 560,00 €/mq 624,00 = € 349.440,00

Terreno agricolo: mq 5.801,00 x €/mq 4,00 = € 23.204,00

Totale compendio immobiliare € 971.831,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto unico compendio immobiliare	-	-	€ 971.831,00
Valore corpo			€ 971.831,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 971.831,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 971.831,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1</i>
	Lotto unico	-	€ 971.831,00	€ 971.831,00

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%) (-) € 145.775,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e comunale: (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il compendio immobiliare può essere venduto separando i terreni agricoli ai mappali 298, 1579, 1575, 1577, con la parte pertinenziale al ristorante e alloggi turistici. Il C.T.U. ritiene che ai fini della vendita sia proficuo mantenere integro il compendio per permettere all' acquirente la coltivazione dei prodotti messi in vendita e/o l' ampliamento dell' attività con sevizi aggiuntivi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" : -

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 826.056,00

Prezzo di vendita della quota di 1/1 € 826.056,00



Allegati

Titolo di provenienza
Documentazione fotografica
Documenti catastali
Ispezione ipotecaria
Certificato di Destinazione Urbanistica
Licenze edilizie

Data generazione 17/04/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798

