

TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA FALLIMENTARE
FALLIMENTO N° 40/21:



**PERIZIA STIMA LOTTO 10:
 IMMOBILE USO COMMERCIALE, IN
 CENTRO COMM.LE [REDACTED] BOARA PISANI
 "EX PIZZERIA" AL P.1**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO

G.D.: DOTT. SSA [REDACTED]
CURATORE: AVV [REDACTED]

I TECNICI
 ING. ENRICO MORO
 GEOM. PAOLO SACCHETTO
(firmato digitalmente)

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. 40/2021

contro:

**CENTRO COMM.LE PRISMA – BOARA PISANI
LOTTO N° 10: LOCALE COMMERCIALE
"EX PIZZERIA" piano 1**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

1. Quota e tipologia del diritto

1 /1 - Piena proprietà

Lotto: 10

Dati Catastali – Catasto fabbricati

Intestazione:

- CEU foglio 12, particella 150 sub 41 cat. D/8 R.C. € 2.099,40 Via Roma snc piano primo
Confini a nord sub 51, ad est sub 40, a sud sub 51 ad ovest vuoto su sub 24,25,26, 48 e 50.
- CEU foglio 12, particella 150 sub 46 BCNC (Area a parcheggio comune da sub. 18 a 31, 36, 37, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.
Confini: a nord mappale 200, ad est mappali 221,208,209,207, a sud mappale 96, ad ovest sub 47.
- CEU foglio 12, particella 150 sub 47 BCNC (strada interna comune da sub. da 18 a 31, 36, 37, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.
Confini: a nord mappale 73, ad est sub 46 e mappali 107,184,200,221,208,209,207, a sud mappali 96,225, ad ovest mappale 225 e sub 37,31,30,29,18,50.
- CEU foglio 12, particella 150 sub 50 BCNC (Violetto di accesso ed Area a Parcheggio comune ai sub. da 18 a 28, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.
Confini: a nord mappale 73, ad est sub 47, a sud 18,19,20,21,22,24,51 e 48, ad ovest mappale 211
- CEU foglio 12, particella 150 sub 51 BCNC (Scale, ascensore, terrazzo, ripostiglio comune ai sub. 39,40,41) Via Roma piano terra e primo.
Confini: a nord sub 39,40,41, vuoto su sub 26,48 e 50, ad est sub 39 e vuoto su sub 18, a sud sub 39,40,41 e vuoto su sub 48 e 49, ad ovest vuoto su sub 48 e 50.

Dati Catastali – Catasto Terreni censuario di Boara Pisani (PD)

- CT foglio 12, particella 150 Ente Urbano di mq. 18.572.
Confini: a nord mappale 73 ad est mappali 107,184,200,221,208,209 e 207, a sud mappali 96, 225, 252,496 e 168.

2. **Stato di possesso**
LIBERO.

3. **Prezzo**

Lotto: 10

Valore complessivo intero: € 71.133,72

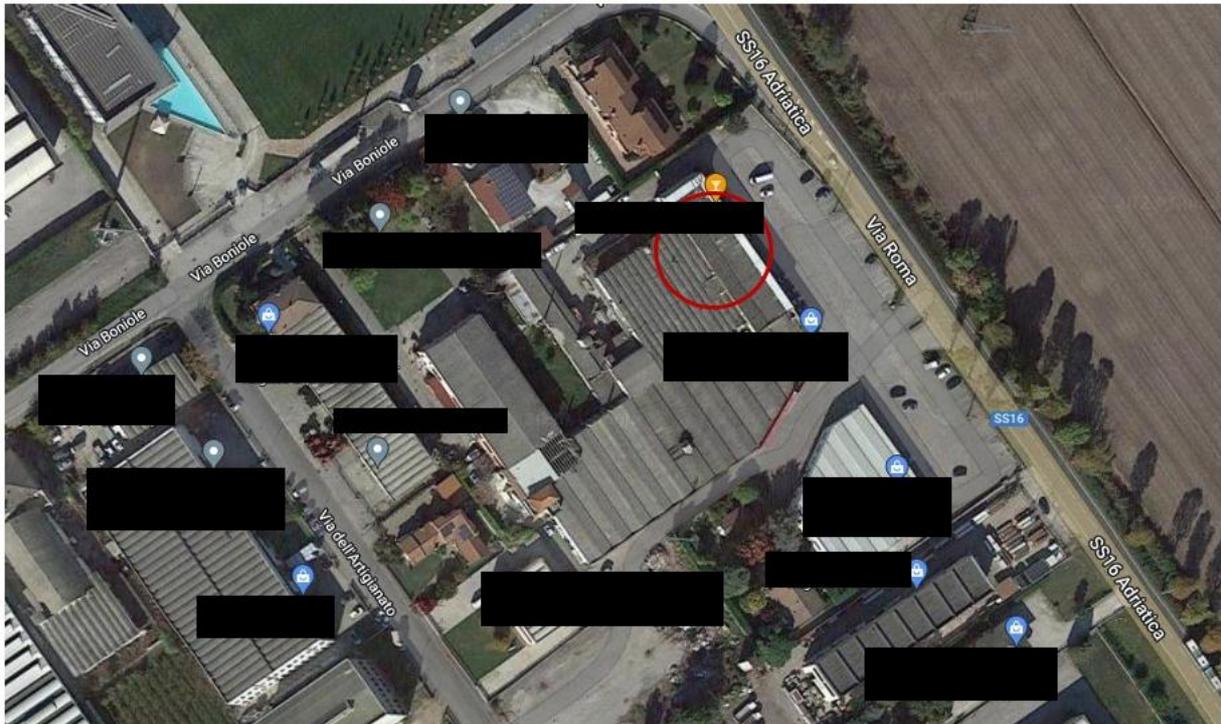
Valore che si arrotonda ad: € 71.000,00

Beni in BOARA PISANI (PD)
VIA ROMA, snc

Lotto: 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: UNITA' AD USO COMMERCIALE (Ristorante) al p.1, in
contesto di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali.



UNITA' A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Denominazione: [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Dati Catastali – Catasto fabbricati

Intestazione:
[REDACTED]

• **CEU foglio 12, particella 150 sub 41 cat. D/8 R.C. € 2.099,40** Via Roma snc piano primo
Confini a nord sub 51, ad est sub 40, a sud sub 51 ad ovest vuoto su sub 24,25,26, 48 e 50.

• **CEU foglio 12, particella 150 sub 46 BCNC** (Area a parcheggio comune da sub. 18 a 31, 36, 37, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.
Confini: a nord mappale 200, ad est mappali 221,208,209,207, a sud mappale 96, ad ovest sub 47.

- **CEU foglio 12, particella 150 sub 47 BCNC** (strada interna comune da sub. da 18 a 31, 36, 37, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.

Confini: a nord mappale 73, ad est sub 46 e mappali 107,184,200,221,208,209,207, a sud mappali 96,225, ad ovest mappale 225 e sub 37,31,30,29,18,50.

- **CEU foglio 12, particella 150 sub 50 BCNC** (Violetto di accesso ed Area a Parcheggio comune ai sub. da 18 a 28, 39, 40 e 41) Via Roma piano terra.

Confini: a nord mappale 73, ad est sub 47, a sud 18,19,20,21,22,24,51 e 48, ad ovest mappale 211

- **CEU foglio 12, particella 150 sub 51 BCNC** (Scale, ascensore, terrazzo, ripostiglio comune ai sub. 39,40,41) Via Roma piano terra e primo.

Confini: a nord sub 39,40,41, vuoto su sub 26,48 e 50, ad est sub 39 e vuoto su sub 18, a sud sub 39,40,41 e vuoto su sub 48 e 49, ad ovest vuoto su sub 48 e 50.

Dati Catastali – Catasto Terreni censuario di Boara Pisani (PD)

- **CT foglio 12, particella 150 Ente Urbano** di mq. 18.572.

Confini: a nord mappale 73 ad est mappali 107,184,200,221,208,209 e 207, a sud mappali 96, 225, 252,496 e 168.

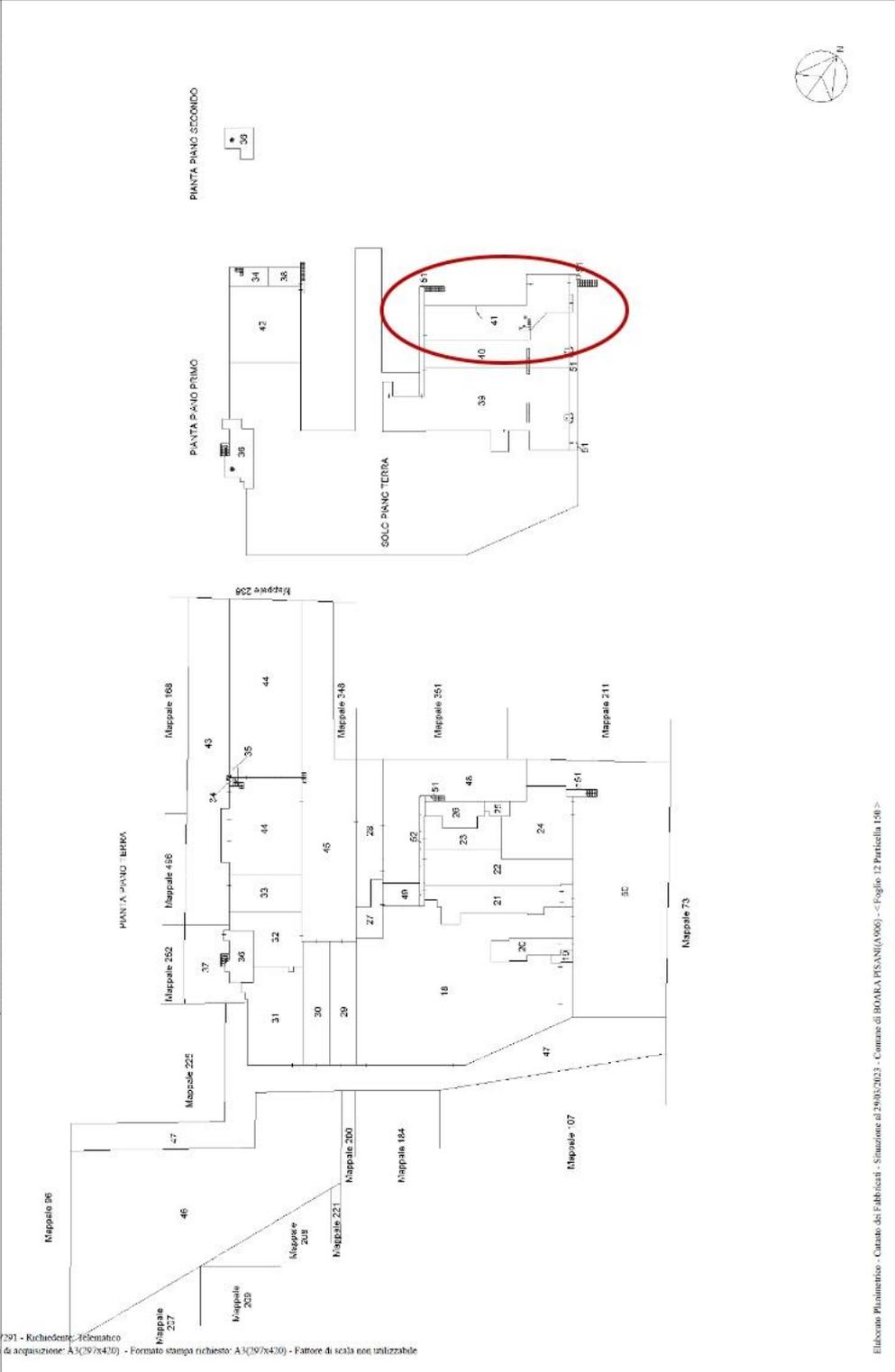
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 29/03/2023 n. T217291 Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Snochetto Paolo	
Comune di Bozza Pianca		Foglio: 12	
Seduzione:		Tipo Mappa: n. 18723	
Data: 23/02/2023		Scala: 1 : 1000	
Particella: 150		Protocollo n. PD00033712 del 28/03/2023	
Dimostrazione grafica del subalterno.			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Padova

Data: 29/03/2023 - n. T217291 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2023 - Comune di BOZZA PISANI(A/000) - Foglio 12 Particella 150 >

Estratto di mappa GEOPOI A.D.E.



Estratto DI MAPPA dal portale STIMATRIX.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**REGOLARITA' CATASTALE:**

a causa di numerose difformità presenti in precedenza, dovute ai mancati Aggiornamenti catastali a seguito di successivi interventi edilizi, I sottoscritti tecnici hanno ritenuto indispensabile procedere alla regolarizzazione catastale del Centro Commerciale, operando al Catasto Terreni con la rettifica dell'intestazione catastale dei mappali 347 e 412 e la presentazione di nuovo tipo mappale accorpendo i mappali suddetti; al Catasto Fabbricati con la redazione di una pratica DOCCA per la regolarizzazione di tutte le planimetrie del complesso immobiliare.

Conformità catastale: conforme

i sottoscritti CTU hanno presentato nuove planimetrie catastali, ed ora le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per le unità immobiliari in oggetto corrispondono sia nella distribuzione dei locali che per le superfici.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: UNITA' AD USO commerciale al P.1 in contesto di Fabbricati costruiti per esigenze commerciali.

Unità attualmente predisposto ad uso ristorante/pizzeria, con aree a parcheggio, il tutto inserito in centro comm.le "Prisma" di Boara Pisani (PD) lungo la SS.16 Adriatica a ridosso di casello autostradale A13.

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

LIBERO.

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:**

dalla documentazione ipo-catastale i/n atti risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del 08/03/23 presso la Conservatoria di Este, risultano domande giudiziali trascritte citate di seguito:

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2004 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 3557 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 171887 del 26/05/2004
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO: IN CONFORMITA' ALLA CONVENZIONE STIPULATA PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE FRA IL COMUNE DI BOARA PISANI E LA SOC. [REDACTED] LA DETTA SOCIETA' HA CEDUTO AL COMUNE DI BOARA PISANI LE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO A PARCHEGGI MARCIAPIEDI ACCESSI CARRAI ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI.

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

Dalle indagini condotte presso i pubblici uffici risultano numerosi atti di acquisto di terreni a ridosso del centro comm.le in oggetto a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni. A seguito di variazioni catastali e successivi atti di vendita ad oggi dalle visure catastali in provincia di Padova non risulta alcun immobile cointestato ai coniugi né di immobili intestati al titolare sig. [REDACTED] in quanto i beni sono stati conferiti alla società oggi fallita con atto :

trascrizione Registro generale n. 1779 Registro particolare n. 1049 Presentazione del 16/03/2006 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/02/2006 Numero di repertorio 105198 Notaio [REDACTED] ADRIA (RO) CONFERIMENTO IN SOCIETA'

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2000 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3680** - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 920 del 01/07/2000
 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2000 - Registro Particolare 3424 Registro Generale 5067** - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69592 del 11/10/2000
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI COLLOCAZIONE DI CONDOTTO PER LO SCARICO DI ACQUE METEORICHE

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2011 - Registro Particolare 1117 Registro Generale 6031 -Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 44176/19940 del 18/11/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Cap. 450.000, tot. 810.000 €. Favore [REDACTED] sede Montebelluna CF [REDACTED]
 Annotazione n. 232 del 10/04/2014 (ATTO DI DILAZIONE DEI TERMINI DI RIMBORSO).

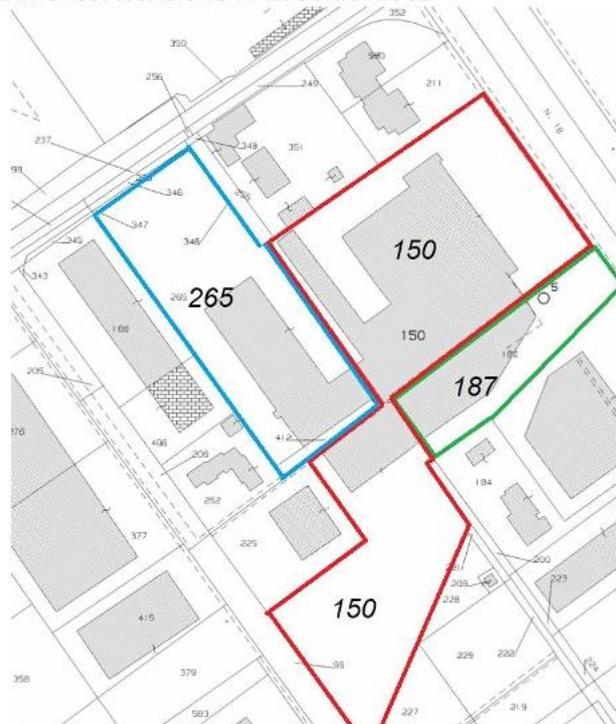
Grava su tutti i mappali.

ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2014 - Registro Particolare 208 Registro Generale 1564 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 111088/26366 del 31/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO cap. 210.000 tot. 378.000 €. Favore [REDACTED] Sede MONTEBELLUNA (TV) C. [REDACTED] Grava su tutti i mappali

ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2016 - Registro Particolare 227 Registro Generale 1547 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1037/7716 del 04/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Debito 344.501,06. Grava sul mappale 150

ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2016 - Registro Particolare 228 Registro Generale 1548 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1032/7716 del 04/04/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Debito 342.092,80. Grava sul mappale 150

ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 913 Registro Generale 7119 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86039 del 07/12/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Favore soggetto 1: [REDACTED] Sede PADOVA (PD) Codice fiscale [REDACTED] soggetto 2 [REDACTED] Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale [REDACTED] Cap. 2.065.827,60 tot. 4.131.655,20 €. Grava sui mappali 150 + 187 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1086 del 2001



4.2.2 Pignoramenti:

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 - Registro Particolare 4671 Registro Generale 6582 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2288/2021 del 19/10/2021

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data:
08/03/23**

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il Centro Commerciale NON è costituito come [REDACTED]
[REDACTED] Non esiste regolamento del condominio/complesso commerciale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non conosciuto

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

dato non conosciuto per assenza di un Amministratore di condominio regolarmente nominato.

Il manto di copertura è in eternit ed in cattivo stato. Sarà cura dei futuri acquirenti provvedere a proprie spese alle riparazioni delle infiltrazioni e perdite ora presenti, ed alla integrale sostituzione del manto di copertura con altro idoneo ed efficace.

L'allacciamento idrico al complesso comm.le è unitario e dovrà essere eseguito intervento di nuovi allacciamenti con posa di nuovi contatori per le future utenze che i nuovi utilizzatori riterranno opportune.

Non si hanno indicazioni circa gli allacciamenti elettrici, che a loro volta potrebbero necessitare di radicali interventi di adeguamenti, collegamenti, e nuovi contatori.

Saranno da gestire nuove eventuali servitù di passaggio carrabile e di impianti sulle aree comuni e sulle aree oggi oggetto di vendita, sulla base delle future sistemazioni degli impianti e delle necessità dei futuri utilizzatori delle varie unità commerciali presenti.

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non si conosce la classe energetica, che comunque, date le caratteristiche degli immobili e delle componenti edilizie si presume in classe G.

5.2 L'immobile è soggetto al rilascio del certificato di prevenzione Incendi in funzione delle attività che vi si insedieranno. Il rilascio dell'Autorizzazione soggiace alla nuova normativa vigente in materia e dovrà essere verificata la pianificazione commerciale locale al momento della richiesta.

- Il Centro commerciale è dotato di un impianto ascensore per il collegamento tra il piano terra ed il piano primo, il quale risulta essere fuori servizio per inutilizzo

Prima della rimessa in esercizio dell'impianto ascensore è necessaria verifica di rispondenza dello stesso alle normative vigenti in materia che si sono adeguate e modificate dal 1995 ad oggi.

Le attività commerciali che si andranno ad insediare nel singolo esercizio dovranno verificare, in base al Nulla Osta Regionale e alla normativa vigente, quale tipologia di esercizio si potrà svolgere, presentando al SUAP domanda di Autorizzazione, corredato di idonea documentazione.

Il Nulla Osta rimane valido fino a quando l'Amministrazione Comunale non constata l'intervenuta modifica delle condizioni che ne determinano il ritiro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/1992 - Registro Particolare 2412 Registro Generale 3172 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49716/11391 del 17/07/1992

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE Registro generale n. 3692 Registro particolare n. 2823 Data di presentazione 02/09/1992

Atto [REDACTED] del 31/8/92 rep. 50229 reg. Adria 1/9/92 nn° 379 S2V
(Prima Mercato Compra NCEU Fg12 M 72 D/7 e NCT Fg12 M 72, 171, 172)

trascrizione a favore Registro generale n. 1779 Registro particolare n. 1049 Presentazione del 16/03/2006 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 28/02/2006 Numero di repertorio 105198 Notaio [REDACTED] ADRIA (RO) CONFERIMENTO IN SOCIETA' I titolari sig.r [REDACTED] conferiscono alla soc [REDACTED] i beni immobili oggi in capo alla società oggi fallita (mapp 187 subb 1 e 2, 150 subb da 1 a 12)

Atto del 06/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 106853 - UU Sede ADRIA (RO) Registrazione n. 465 registrato in data 12/07/2006 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

Nota di trascrizione CONTRO

Registro generale n. 2047 Registro particolare n. 1480 Presentazione n. 2 del 20/04/2001 ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 05/04/2001 Numero di repertorio 13578 [REDACTED] mercato cede al comune di Boara Pisani i terreni mapp 237 e 346 per allargamento sede stradale

Come già riportato al p.to 4.4.1 con TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2004 - Registro Particolare 2289 Registro Generale 3557Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 171887 del 26/05/2004

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO: IN CONFORMITA' ALLA CONVENZIONE STIPULATA PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE FRA IL COMUNE DI BOARA PISANI E LA SOC [REDACTED]. LA DETTA SOCIETA' HA CEDUTO AL COMUNE DI BOARA PISANI LE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO A PARCHEGGI MARCIAPIEDI ACCESSI CARRAI ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI. (mappali nn. 361, 362, 363, 364, 365, 372, 373, 374)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'intero complesso è stato realizzato a più riprese, con successivi interventi a partire dal primario complesso ind.le realizzato da Imm.re [REDACTED] capannone ind.le Fg12 m72 pt1 D/7 acquistato dalla soc. [REDACTED] con Atto Schiavi 31/8/92 rep. 50229.

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di BOARA PISANI, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico dell'ufficio tecnico ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Condono prot.1251/86 a nome imm.re [REDACTED] 20/3/86 mappali 72 e 171 per intero fabbricato tipologia 7 rilasciato con prot 23/7/92
- Conc 28/90 prot. 1500/90 del 29/7/94 per esecuzione di opere non destinate a residenza: ampliamento con parziale sopraelevazione
- C.E. 40/98 – lottizzazione [REDACTED] variante. Domanda prot.4071 del 18/9/98. Decaduto per decorrenza termini e non integrato
- c.e. n° 3 del 2000 lottizzazione [REDACTED] variante. Domanda prot.5095 del 26/11/99 pratica 00C/003 del 21/7/00
- Sanatoria 191 del 8/5/00 (imm.re [REDACTED]) per modifiche forometriche e tamponamenti su mapp 265
- conc. Pratica 00C/0003 prot.5095 domanda 26/11/99 lottizzazione [REDACTED] variante rilasciata

21/7/2000

- Pratica ANAS 3/71 prot. 1032/98 per apertura nuovo accesso su SS16 e demolizione accessi esistenti 03/07/01
- Pratica 01C/018 Conc.ed. 18 sanatoria per difformità a conc. 28/90 e condono n° 406/86 e interventi nuova costruzione, del 19/2/02 domanda 20/10/00 prot.4672 (riguarda tutti i locali ad est)
- Dia 14/6/02 prot 2265 Pratica 13/02 sanatoria per variazioni interne per divisione unità e variaz forometrica lato sud deposito prot.2265 del 14/6/02. Fine lavori 18/6/02 prot. 2303 (riguarda I mappali 150, 187 e 191)
- Pratica fine lavori a ce 01c/0018 del 19/2/02 e dia 14/6/02 rich.Agibil. prot. 3005 del 2/8/02, integrazione 23/7/02
- Agibilità parziale alla c.e. 18/02 dia 13/02 del 06/11/02 prot. 4400 locali nn. 1 e 4 (con magazz. e retro)
- Agibilità parziale alla c.e. 18/02 dia 13/02 del 22/11/02 prot. 4636 locali nn. 2 e 3
- Agibilità parziale pratica CE 18/02 dia 13/02 prot. 4636 mapp150 sub3 e 4 del 22/11/02 (negoziario ██████████ e tutto il resto anche dietro e sopra)
- Pratica DIA 16/03 p.g. 30/66 del 10/7/03 per installaz. piattaforma elevatrice per accesso disabili al p.1 (nel progetto è a sin delle scale, nei disegni delle pratiche successive è posizionata giusta)
- P.C. 13/06 per divisione di unità comm.le al P.1 da una a sei unità e deposito, con opere interne e variazioni forometriche, con garage e ricovero. Prot. 1595 del 5/5/06. Mapp 150-265/12
- p.c. n° 5/10 del 15/6/11 prot. 3035 ristrutturazione edilizia per ricavo unità comm.li (mapp. 150, 187, 265, 412) domanda del 12/6/10 prot. 2921 (pizzeria p.1 attuale come da stato di progetto, negozio lampadari come da stato attuale diverso (150/12))
- PE 2/14 prot. 196 del 14/1/14 (su mapp 150) per nuovo ampliamento e modifiche interne unità comm.li (mapp.150/1/2/3/4)
- scia in variante al pdc 2/14 del 29/2/16 prot. 1440 scia n° 28/16 (ex 150/17)
- Agibilità parziale a pratica 02/14A- suap 27042016-0833 del 27/5/16 prot. 3629 per mapp 150sub14 rich. 2/5/16 prot.3003
- Pratica suap n° 00813110293-20062016-1758 prot. 4348 del 27/6/16 pratica 10/16: scia variante al pdc 2/14 del 29/2/16 e inserimento di paramenti divisorii per nuova attività comm.le prot. Su-pro/0064778 del 29/6/16 (semberebbe locale ex 150sub17)
- Pratica suap 00813110293-08072016-0949 scia n° 11/16 variante in corso d'opera a pdc 2/14 del 29/2/16 prot. 4634 del 11/7/16 (mapp.150 slot + discount + cassette)
- Pratica 02/14C suap 28072016-1655 agibilità 150/17
- Pratica suap 27042016-0833 fine lavori prot. 3003 del 2/5/16 e agibilità suap 20072016-1801 prot. 4924 del 26/7/16 a pratica 02/14-B per mapp.150sub16 a P.C. n° 02/14 del 29/2/16 e scia variante n.11/16 del 11/7/16 prot.4634 suap 08072106-949 Pratica SUAp prot.0073443 del 21/7/16 richi-esta agibilità
- Suap 28072016-1655 cert.agibilità pratica 02/14C prot. 5776 mapp 150sub17 del 1/9/16.

- pratica SUAP 28/16 prot. 8708 del 1/12/16 pratica 00813110293-04112016-1528: scia per modifiche interne e prospettiche di negozio locale 2 al p.t.

7.1 Conformità edilizia:

le diverse pratiche solitamente comprendono tutti i locali del complesso. Poche pratiche risultano relative ad un sola unità. Le ultime formalità amministrative sono del 2016, ma successivamente sono stati eseguiti altri interventi edilizi, Lo stato di Progetto delle ultime pratiche risulta comunque in genere difforme dallo stato di fatto in cui i locali realmente si trovano, stato reale che è stato aggiornato catastalmente dai CCTTPP. Le diverse unità presentano quindi tutte difformità relative a disposizione dei locali, aperture, collegamenti, divisori, etc., che i futuri acquirenti dovranno regolarizzare amministrativamente.

In particolare la unità in oggetto presenta diverse difformità per realizzazione di nuovi locali verso ovest; con presenza di tramezzature divisorie difformi mai autorizzate nè autorizzabili in quanto non rispondenti a norme igienico sanitarie. L'ex pizzeria presenta divisori in cartongesso per ambientazione particolare, che difficilmente saranno mantenuti dalla nuova proprietà.

Sono presenti difformità rispetto alle formalità amministrative comunali; la situazione sarà da sanare e da ricreare funzionalmente alle nuove o diverse attività che si andranno ad insediare, e pertanto la regolarizzazione comunale sarà perseguita dal nuovo acquirente sulla base delle sue future necessità.

Si evidenzia la difficoltà di presentazione della sanatoria nel caso la difformità interessi più unità (ad es. nel caso di muri divisori) per cui la sanatoria sarà perseguita a cura delle due proprietà delle due unità interessate.

Non si sono rilevate inoltre tutte le singole misure di ogni locale (ma solo quelle medie per il calcolo della superficie) per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse, pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.

Costi per la regolarizzazione:

Per la predisposizione delle pratiche amministrative relative al presente lotto si prevede un costo di € 5.000 forfetario, comprensivo di tutti i rilievi, degli oneri comunali, sanzioni, ed eventuali costi per demolizioni o tamponamento aperture.

I costi sono indicativi e presunti e dovranno essere verificati preliminarmente dal futuro acquirente al momento della presentazione della pratica.

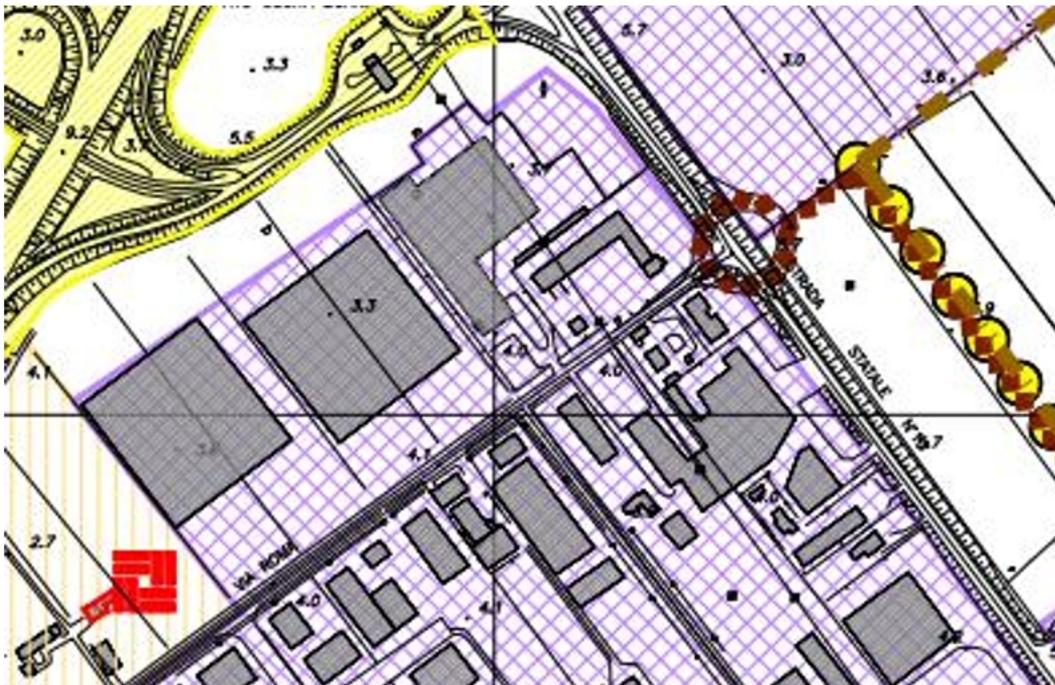
Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme o vincoli sino al momento della vendita all'asta, i sottoscritti non si assumono alcuna responsabilità in merito alle pratiche da predisporre per la regolarizzazione del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità 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.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:
ambiti di urbanizzazione consolidata



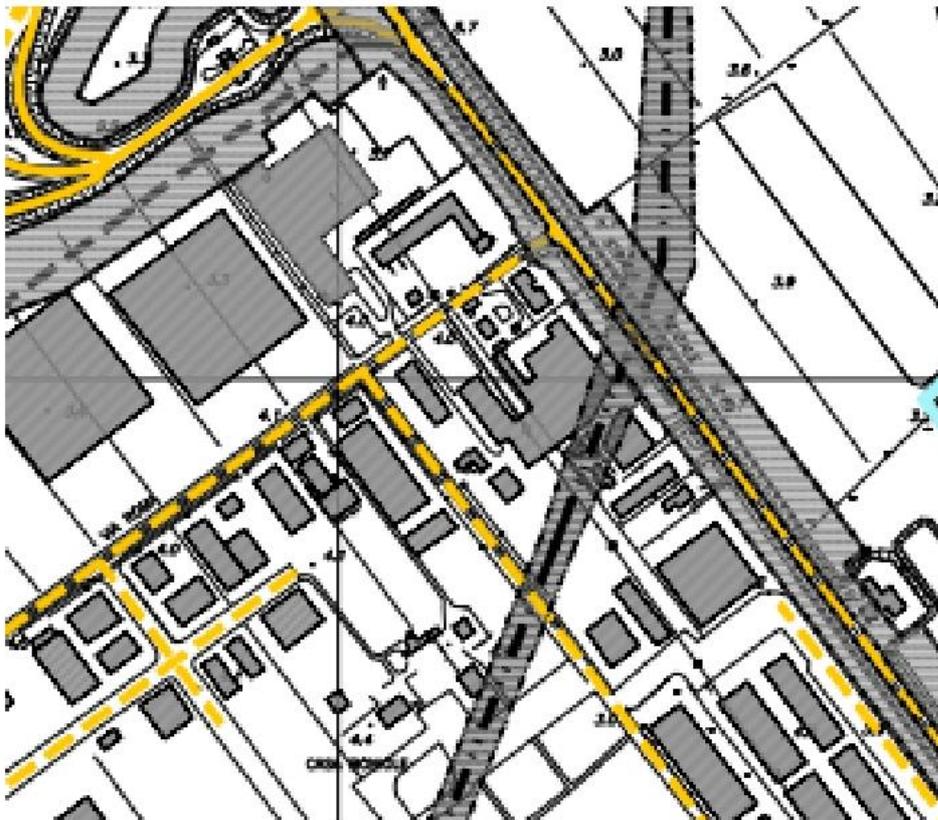
Carta delle trasformabilità
Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive



CARTA DELLE FRAGILITA'
Area idonea a condizione



VINCOLI: FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO.



Descrizione:

Trattasi di unità ad uso ex pizzeria inserita nel Centro Commerciale [REDACTED] situato su strada di

grande traffico - Strada Statale 16, vicino al casello autostradale A13, dotato di ampio scoperto adibito in parte a percorsi pedonali e carrabili ed in gran parte a parcheggio.

Nel Centro Commerciale sono complessivamente presenti N° 24 unità di cui una ad uso abitativo, tre ad uso ufficio, due negozi, sei per attività commerciali e dodici magazzini. Sono presenti inoltre n°9 unità bcnc. L'edificio, edificato agli inizi degli anni '60, è composto in parte ad un piano ed in parte a due piani fuori terra con accesso dal piazzale su entrambi i piani.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è così composta:

- sub 41: ingresso, spogliatoio, anti wc e wc., zona bar, corridoio, disimpegno, n. 3 sale ristorante-pizzeria, cucina, lavapiatti, un locale preparazione pizze con forno, anti wc e 2 wc, corridoio, n. 3 magazzini con n. 3 ripostigli.

Caratteristiche costruttive.

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: pilastri in c.a. e muratura in blocchi di cemento con pareti interne in muratura di laterizio; condizioni sufficienti

Copertura: travi in cemento armato; condizioni sufficienti

Solaio di calpestio e copertura: Travature in c.a. prefabbricato; condizioni sufficienti

Note: Si evidenzia che in caso di utilizzo di tutti i locali come sala da ballo, discoteca, palestra, magazzini o per la presenza di carichi concentrati per ogni metro quadrato di superficie, dovrà essere verificata l'idoneità statica del solaio di calpestio.

Componenti edilizie costruttive:

Pavimenti esterni: piazzali, parcheggio e viabilità in manto bituminoso; condizioni scarse

Pavimenti interni: piastrelle in ceramica per l'ufficio; piastrelle in gres per il magazzino; condizioni discrete

Serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro stratificato; condizioni discrete

Serramenti interni: in legno tamburato; condizioni discrete

Manto di copertura: lastre ondulate in eternit piane e cupolini; condizioni pessime

Rivestimento bagni: in piastrelle di ceramica; condizioni discrete

Impianti:

Impianto di condizionamento: split interno; da verificare la conformità e collaudare.

Impianto elettrico: eseguito esternamente; da verificare la conformità e collaudare.

Si precisa che le unità sono allacciate ad un contatore comune ad altre unità.

Impianto di fognatura: presente con recapito in fosse biologiche allacciate alla fognatura pubblica di Via Boniole; da verificare la conformità e collaudare.

Impianto gas: inesistente.

Impianto idrico: presente ma con contatore comune ad altre unità; da verificare la conformità e collaudare.

Impianto termico: con pompa di calore; da verificare la conformità e collaudare.

Impianto antincendio: tipologia: estintori a polvere, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni discrete, conformità: da verificare il funzionamento e collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del confronto con immobili comparabili offerti nel mercato imm.re della zona e presenti sui principali siti internet del settore. A seguito di specifica indagine condotta dai sottoscritti, raccogliendo i dati delle offerte presenti nella bassa padovana/medio polesine per negozi e magazzini, ed in particolare i dati dei valori e delle superfici ritenuti comparabili, si è ricavato il valore al mq. La media di tutti i valori unitari per negozi, risulta attorno ai 250 €/mq. Con-

siderando che il prezzo di mercato corrisponde al valore di equilibrio fra la offerta e la domanda, si ritiene che il valore emerso sia da ridurre del 15% circa. Si ottiene un valore unitario per negozi in medio stato pari a €/mq 210 circa.

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 S.S.Adriatica a Boara Pisani)
 - le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
 - le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
 - la vetustà del fabbricato (anno 2002);
 - lo stato di conservazione e manutenzione generale (bassa);
 - la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste attuali);
 - la tipologia costruttiva (centro comm.le con negozi affiancati);
 - la dotazione degli impianti tecnologici (vetusti);
 - il grado delle finiture (scarse);
 - le tecniche costruttive (murature e opere in c.a., tamponamenti in cartongesso, vetrate);
 - la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (urbanizzata consolidata produttiva);
 - l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
 - la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di complesso imm.re particolare);
- altre note: necessità di rifare manto di copertura e impianti

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, negative per posizione e funzionalità, con medie finiture e medio stato manutentivo, e per interventi manutentivi necessari (In particolare per la sostituzione del manto in eternit e per gli allacciamenti),

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 unitario di stima:

€ 200/mq per negozio

€ 15/mq per parcheggi e piazzali

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri sopra citati si otterrà quindi: ValORIZZAZIONI positive per costo di valutazione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente, moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Ex pizzeria	450,53	1	450,53	200	90.106,00
Parcheggio P1 (sub50) proporzionale alla superficie	2147,52	0,0726	155,91	15	2.338,65
Piazzale e Parcheggi P3 (sub 46) proporzionale alla superficie	3019,95	0,0601	181,50	15	2.722,50
TOTALE					95.167,15

Si ottiene così un valore teorico di mercato del bene pari **ad € 95.167,15**

Si ritiene che tale valore debba essere ridotto del 5% in virtù della promiscuità e della presenza di altre proprietà che potrebbero creare difficoltà nelle pratiche amministrative e nella gestione degli interventi, ad es. negli interventi da realizzare per i beni comuni e per gli impianti generali del centro. È da applicare l'ulteriore riduzione dovuta agli oneri per regolarizzazione amministrativa e catastale delle unità, che, come più sopra riportato, è stimata pari ad **€ 5.000,00**.

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.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure catastali (o riportati in misura o da planimetria) che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

Il coefficiente relativo alla superficie del parcheggio è stato ricavato come percentuale di area del presente lotto rispetto all'area totale disponibile a parcheggi (a nord, centrali, sud/est, etc.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; 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:

centro comm.le ████████ di Boara Pisani (per le sole unità in oggetto presente lotto)

Valore	€ 95.167,15
--------	--------------------

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%)	€ - 14.275,07
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

Detrazione per adeguamento delle strutture alle norme antisismiche e per il picchettamento del confine est del parcheggio P3 sub 46, attualmente privo di recinzione: compreso nella riduzione del 15% sopra citata.

Detrazione del 5% in virtù della promiscuità e della presenza di altre proprietà che potrebbero creare difficoltà nelle pratiche amministrative e nella gestione degli interventi,	€ - 4.758,36
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

ulteriore riduzione dovuta agli oneri per regolarizzazione amministrativa delle unità	€ - 5.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.133,72
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Valore immobile che si arrotonda:	€ 71.000,00
-----------------------------------	--------------------

Allegati

- ALL.TO 1) Documentazione fotografica
- ALL.TO 2) Documentazione Ipotecaria
- ALL.TO 3) Documentazione catastale aggiornata
- ALL.TO 4) Documentazione Urbanistica

Data 22-05-2023

I TECNICI

Ing. Enrico Moro
Geom. Paolo Sacchetto
(firmato digitalmente)