

inviata in cancelleria data

- deposito in cancelleria data

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA - LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **177/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2022 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**

Custode Giudiziario: **Dr. PIETRO MENON**

Esperto della Stima: **Geom. MIRKO DAZIALE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**  
**IN AGGIORNAMENTO E RETTIFICA**  
**DEI DATI CATASTALI AL 05/01/2023**

**BAR-RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO,  
MAGAZZINO, LOCALE DEPOSITO E TERRENO AGRICOLO.  
COMUNE DI BORGO VENETO (PD)**

**Esperto alla stima:** Geom. Mirko Daziale  
**Codice fiscale:** DZLMRK74B27E522A  
**Partita IVA:** 01064950296  
**Studio in:** Vicolo Luigi Siviero 13/D - 45100 ROVIGO  
**Telefono:** 0425/423107  
**Fax:** 0425/462827  
**Email:** studio\_daziale@libero.it  
**Pec:** mirko.daziale@geopec.it

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - Abitazione con Garage**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

- **Comune Censuario di Borgo Veneto, foglio 3, particella 180, subalterno 19 Graffato alla particella 391 sub. 3 (Ex F.3, P. 180, Sub. 7)**, indirizzo VIA DOSSI n. 55 (civico catastale), piano 1°, comune BORGIO VENETO, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie 229 mq, rendita € 548,74;

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 391, subalterno 1 (Ex F. 3, P. 180, Sub. 15)**, indirizzo VIA DOSSI n. 55, piano T., comune BORGIO VENETO, **categoria C/6**, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 30,68;

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 180**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 220 mq.

**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzino e Deposito**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 180, subalterno 18 Graffato alla particella 391 sub. 2 (Ex F. 3, P. 18, Aub. 16)**, indirizzo VIA DOSSI n. 55 (civico catastale), piano T, comune BORGIO VENETO, **categoria C/1**, classe 2, consistenza 218 mq, superficie 240 mq, rendita € 2.364,34;

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 391, subalterno 4 (Ex F. 3, P. 180, Sub. 17)**, indirizzo VIA DOSSI n. 55 (civico catastale), piano T., comune BORGIO VENETO, **categoria C/2**, classe 2, consistenza 18 mq, superficie 24 mq, rendita € 35,33;

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 391**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 1.892,00 mq.

**Corpo:** C – Terreno Agricolo**Categoria:** agricolo

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

- **Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), foglio 3, particella 499**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 5, superficie catastale 3.050,00 MQ, reddito dominicale: € 14,18, reddito agrario: € 11,03.

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - Abitazione con Garage**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzino e Deposito**Possesso:** Libero**Corpo:** C – Terreno Agricolo**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO**Corpo:** A - Abitazione con Garage**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzino e Deposito**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C – Terreno Agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto

**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

**Corpo:** A - Abitazione con Garage

**Creditori Iscritti:** CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.A.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.

**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzinio e Deposito

**Creditori Iscritti:** CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.A.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.

**Corpo:** C – Terreno Agricolo

**Creditori Iscritti:** CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.A.R.L., [REDACTED]

[REDACTED] LUCREZIA SECURITISATION S.r.l.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto

**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

**Corpo:** A - Abitazione con Garage

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C – Terreno Agricolo

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto

**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

**Corpo:** A - Abitazione con Garage

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzino e Deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C – Terreno Agricolo

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto

**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

**Corpo:** A - Abitazione con Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C – Terreno Agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dossi n. civ. 63-65 – Borgo Veneto (PD) – 35046 – località Saletto

**Lotto:** UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

**Valore complessivo intero:** € 260.000,00

**QUESITO.**

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale.

A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso.

Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni proprietario, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per

l'acquirente, concernenti: - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

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

La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute ( 15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

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

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

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

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

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

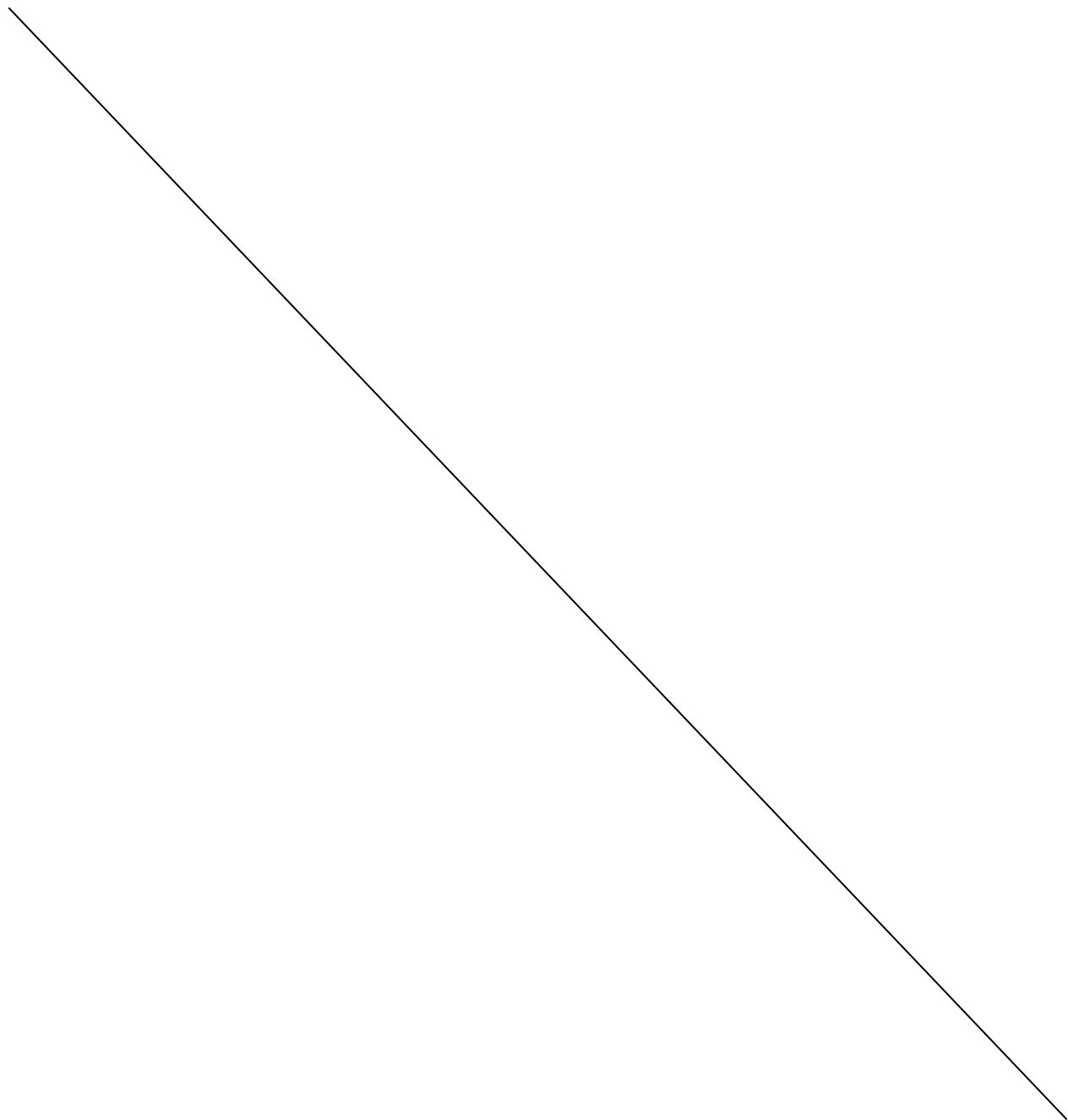
7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti

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



Beni in **Borgo Veneto (PD)**  
 Frazione **Saletto**  
 Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55)

## Lotto: UNICO – RISTORANTE-PIZZERIA CON APPARTAMENTO E TERRENO AGRICOLO

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

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

Dall'esame dei sopra menzionati documenti, l'indicazione e l'elencazione delle note di trascrizione dei titoli antecedenti il ventennio risulta completa.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Abitazione con Garage.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

SI EVIDENZIA CHE SOLAMENTE SULL'AREA COPERTA CENSITA IN CATASTO COME SEGUE: N.C.T. - COMUNE DI BORGO VENETO (PD), FOGLIO 3, M.N. 180, E.U., CONSISTENZA 220 MQ, NONCHE IL MAPPALE IN CUI INSISTE PARTE DEL SEDIME DI FABBRICATO DEL CORPO A E B (AREA COPERTA), LA QUOTA DI PROPRIETA' E' PARI DA 1/2 (1/4 DI [REDACTED] E 1/4 DI [REDACTED]).

▪ **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni  
 [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), **foglio 3, particella 180, subalterno 19**, indirizzo VIA DOSSI n. 55, piano 1°, comune BORGIO VENETO, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 229 mq, rendita € 548,74.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappali 482, 486, 485 e 499; **SUD:** Strada Pubblica Via Dossi; **EST:** mappali 883 e 244; **OVEST:** mappali 482, 487 e 485. SALVIS.

**Note: Graffato alla particella 391 sub. 3 (Ex Foglio 3, Particella 180, sub. 7).**

▪ **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni e [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), **foglio 3, particella 391, subalterno 1**, indirizzo VIA DOSSI n. 55, piano T., comune BORGIO VENETO, **categoria C/6**, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 30,68.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: **NORD:** mappali 482, 486, 485 e 499; **SUD:** Strada Pubblica Via Dossi; **EST:** mappali 883 e 244; **OVEST:** mappali 482, 487 e 485. SALVIS.

**Note: (Ex Foglio 3, Particella 180, Sub. 15)**

▪ **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/4, in regime di separazione dei beni e [REDACTED], proprietà per la quota di 1/4, in regime di separazione dei beni), sezione censuaria BORGO VENETO, **foglio 3, particella 180**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 220 mq.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 6/2018).

Confini: NORD: mappali 482, 486, 485 e 499; SUD: Strada Pubblica Via Dossi; EST: mappali 883 e 244; OVEST: mappali 482, 487 e 485. SALVIS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Note: Si sono riscontrate alcune difformità "lievi", apertura di una porta tra il locale pizzeria ed il vano ingresso, al piano terra, dell'appartamento. Variazioni che non compromettono la regolarità catastale, se ne prevede comunque il ripristino dei luoghi come dettagliatamente descritto, poco sotto, nel corpo B.**

**Identificativo corpo: B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzino e Deposito.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

▪ **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), **foglio 3, particella 180, subalterno 18**, indirizzo VIA DOSSI n. 55, piano T, comune BORGO VENETO, **categoria C/1**, classe 2, consistenza 218 mq, superficie catastale 240 mq, rendita € 2.364,34.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: NORD: mappali 482, 486, 485 e 499; SUD: Strada Pubblica Via Dossi; EST: mappali 883 e 244; OVEST: mappali 482, 487 e 485. SALVIS.

**Note: Graffato alla particella 391 sub. 2 (Ex Foglio 3, Particella 18, sub. 16).**

▪ **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), **foglio 3, particella 391, subalterno 4**, indirizzo VIA DOSSI n. 55, piano T., comune BORGO VENETO, **categoria C/2**, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 35,33.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 16/2018).

Confini: NORD: mappali 482, 486, 485 e 499; SUD: Strada Pubblica Via Dossi; EST: mappali 883 e 244; OVEST: mappali 482, 487 e 485. SALVIS.

**Note: (Ex Foglio 3, Particella 180, Sub. 17)**

▪ **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: B.C.N.C., sezione censuaria BORGO VENETO, **foglio 3, particella 391**, scheda catastale 1, qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale 1.892,00 mq.



Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 6/2018),

Confini: NORD: mappale 499; SUD: Strada Pubblica Via Dossi; EST: mappali 883 e 244; OVEST: mappali 487, 180, 482, 266 e 485. SALVIS.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto effettuato, tra il rilievo eseguito in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio, prot. n. PD0081246 del 02/04/2004, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- apertura di una porta interna di collegamento tra il locale pizzeria, al piano terra, e l'ingresso dell'appartamento;
- realizzazione di una copertura fissa (in tavolato e tegole di laterizio) sul pergolato estivo.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN RIPRISTINO DEI LUOGHI

Descrizione delle opere da sanare:

- Chiusura della porta;
- Completa rimozione della copertura, in tavolato e tegole di laterizio, dalla pergola estiva.

Lavori di intervento edile, per chiusura porta e rimozione della copertura del pergolato, importo stimato complessivo di lavoro, spese, diritti e oneri, di circa: € 3.500,00.

**Oneri Totali: € 3.500,00**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO.**

**agricolo sito in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di ██████████ – Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

**1/2 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

▪ **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████, proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni  
██████████ proprietà per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Comune Censuario di Borgo Veneto (PD), **foglio 3, foglio 3, particella 499**, qualità SEMIN ARBOR, classe 5, **superficie catastale 3.050,00 mq**, reddito dominicale: € 14,18, reddito agrario: € 11,03.

Derivante da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2018 in atti dal 24/04/2018 LR 16 FEBBRAIO 2018 N. 16 proveniente dal comune di Saletto H705; trasferito al comune di Borgo Veneto sezione Saletto M402B. (n. 4/2018).

Confini: NORD: mappali 149 E 494; SUD: MAPPALI 483, 485 e 391; EST: mappali 883; OVEST: mappale, 388. SALVIS.



Estratto di mappa Catasto terreni  
Censuario di Borgo Veneto (PD)  
Foglio 3 m.n. 180-391-499

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'intero compendio immobiliare, si trova in periferia, posta a nord-est, rispetto al centro della frazione di Saletto del paese di Borgo Veneto (PD).

La via Dossi si collega, ad ovest, alla Strada Provinciale N. 32 (Saletto-Noventa Vicentina), e ad est, alla Strada Provinciale N. 48 (Saletto-Este).

Il quartiere presenta fabbricati sia residenziali che agricoli.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** MUNICIPIO (SUFFICIENTE), SCUOLA NIDO E MATERNA (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI PRIMO GRADO (SUFFICIENTE), SCUOLA PRIMARIA DI SECONDO GRADO (SUFFICIENTE), BIBLIOTECA (SUFFICIENTE), BAR E TABACCHERIA (SUFFICIENTE), , NEGOZI AL DETTAGLIO (SUFFICIENTE), CENTRO COMMERCIALE (BUONO), SUPERMERCATO (BUONO), SERVIZI SANITARI (SUFFICIENTE), STAZIONE DEI CARABINIERI (BUONO), OSPEDALE (SUFFICIENTE), TRATTORIE E PIZZERIE (SUFFICIENTE)

**Caratteristiche zone limitrofe:** plurifunzionale (residenziale, attività commerciali, ecc.)

**Importanti centri limitrofi:** Montagana (PD), Este (PD) e Noventa Vicentina (VI).

**Attrazioni paesaggistiche:** Colli Euganei e Colli Berici.

**Attrazioni storiche:** Chiese, monumenti e strutture storiche del luogo.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostra A31 (Valdastico) Km 3,5, Ferrovia Km 1,5, Autobus Km 1,0



Foto satellitare con posizionamento Lotto

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - Abitazione con Garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### Identificativo corpo: B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito.

Negozi, botteghe [C1] sito in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

### Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO.

Terreno Agricolo in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non coltivato.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non rilevato.

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

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevato.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.A.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di NOTAIO SACCO MARIO DA ESTE (PD) in data 04/11/2002 ai nn. 97358; Iscritta in ESTE (PD) in data 08/11/2002 ai nn. 6332/1091.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito; C - TERRENO AGRICOLO.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO S.C.A.R.L. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; A rogito di NOTAIO SACCO MARIO DA ESTE (PD) in data 17/10/2003 ai nn. 101168; Iscritta in ESTE (PD) in data 21/10/2003 ai nn. 6578/1298.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito; C - TERRENO AGRICOLO.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di [REDACTED]; Derivante da: GARANZIA DI DEBITO; Importo ipoteca: € 11.566,52; Importo capitale: € 11.566,52; A rogito di NOTAIO SANTORO AMERIGO IN ROVIGO in data 30/06/2015 ai nn. 1174/908; Iscritto/trascritto a ESTE (PD) in data 20/07/2015 ai nn. 3060/412.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito; C - TERRENO AGRICOLO.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di LUCREZIA SECURITISATION S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 14/10/2019 ai nn. 2593/2019 trascritto in ESTE (PD) in data 04/11/2019 ai nn. 5937/3907;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito; C - TERRENO AGRICOLO.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevabili

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure ipocatastali aggiornate eseguite dallo scrivente ed allegate al Rapporto Valutativo.

**4.3 Misure Penali**

Dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 4 – Documentazione Ipotecaria**)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non conosciute

**Identificativo corpo: A - Abitazione con Garage**

sito in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciuta

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (presenza di dislivelli)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito**

sito in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciuta

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO (presenza di dislivelli)

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C - TERRENO AGRICOLO**

sito in Borgo Veneto (PD), località Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non conosciuta

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** [REDACTED] per quota 27/288 Nuda Proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno per quota 5/288 Nuda proprietà, ai [REDACTED]  
[REDACTED] per quota 5/576 Nuda Proprietà ciascuno, [REDACTED] per quota  
6/288 Nuda Proprietà e 36/288 Piena Proprietà e 24/288 Usufrutto, [REDACTED],

per quota 60/288 Usufrutto dal 11/07/1979 al 03/10/1981. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARDARELLI SERGIO DA ESTE (PD), in data 11/07/1979, ai nn. 16757; trascritto in ESTE (PD), in data 03/08/1979, ai nn. 2594/2149.

**Proprietario:** [REDACTED] per quota 144/288 dal 03/10/1981 al 04/11/2002. In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO CARDARELLI SERGIO DA ESTE (PD), in data 03/10/1981, ai nn. 22223; trascritto in ESTE (PD), in data 26/10/1981, ai nn. 4059/3379.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 04/11/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SACCO MARIO DA ESTE (PD), in data 04/11/2002, ai nn. 97357/13465; registrato in ESTE (PD), in data 21/11/0002, ai nn. 1236/1E; trascritto in ESTE (PD), in data 08/11/2002, ai nn. 6331/4517.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito; C - TERRENO AGRICOLO.

VEDI DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 c.p.c., IN FASCICOLO, PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE RELAZIONE.

(v. fascicolo degli allegati – All. 4 – Documentazione Ipotecaria).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] e Negozi, botteghe [C1] siti in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).**

**Numero pratica: C.E. N. 199/89**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDLIZIA IN SANATORIA - Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1575

Rilascio in data 27/11/1989 al n. di prot. 4661

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito.

**Abitazione di tipo economico [A3] e Negozi, botteghe [C1] siti in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).**

**Numero pratica: D.I.A. 204/02**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: *"Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo"*.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/2002 al n. di prot. 6803

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito.

**Abitazione di tipo economico [A3] e Negozi, botteghe [C1] siti in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).**

**Numero pratica: P.C. N. 2003/PC/2343**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: *"Ampliamento di unità commerciale (pizzeria) modifiche interne e realizzazione di un pergolato in legno"*.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/04/2003 al n. di prot. 2121

Rilascio in data 30/01/2004 al n. di prot. 2121

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria, Mag. E Dep.

**Abitazione di tipo economico [A3] e Negozi, botteghe [C1] siti in frazione: Saletto, Via Dossi n. civ. 63-65 (Ex civ. 55).**

**Numero pratica: D.I.A. D/2004/0029**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia (artt. 22 e 23-DPR N. 380 del 06/01/2001 (Piano Casa)

Per lavori: "Posa di n. 02 serbatoi fissi di G.P.L. del tipo interrati aventi capacità di mc. 1,75 cadauno".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/2004 al n. di prot. 4055

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage; B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito.

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: VEDI CONFORMITA' CATASTALE.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito

#### **Terreno Agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - TERRENO AGRICOLO

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del LOTTO UNICO.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 05 DEL 06/03/2003 e al P.I. approvato con D.C.C. N. 06 del 30/04/2021
Zona omogenea:	ATO 03 - Sistema lineare residenziale dei Dossi [interamente] (art. 44 NT del PAT)
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - <b>All. 3 - Documentazione Urbanistica</b> )
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Abitazione con Garage

(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 05 DEL 06/03/2003 e al P.I. approvato con D.C.C. N. 06 del 30/04/2021
Zona omogenea:	ATO 03 - Sistema lineare residenziale dei Dossi [interamente] (art. 44 NT del PAT)
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - <b>All. 3 - Documentazione Urbanistica</b> )
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito  
(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

**Terreno Agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. N. 05 DEL 06/03/2003 e al P.I. approvato con D.C.C. N. 06 del 30/04/2021
Zona omogenea:	- Zona agricola [interamente] (art. 16.4 (N.T.O.))
Norme tecniche di attuazione:	(v. fascicolo degli allegati - <b>All. 3 - Documentazione Urbanistica</b> )
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - TERRENO AGRICOLO  
(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto  
**A – ABITAZIONE CON GARAGE**

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Borgo Veneto (PD), frazione di Saletto, alla Via Dossi, n. civ. 63-65 (ex civ. 53-55), composta da appartamento a uso abitazione, al piano primo, da garage al piano terra staccato dal corpo principale, con sottostante bar, ristorante e pizzeria.

L'unità immobiliare, corpo A, risulta così disposta:

PIANO TERRA: Ingresso con vano scala, Centrale Termica e Garage;

PIANO PRIMO: Vano scala che da su un disimpegno, un ripostiglio, un locale pluriuso, corridoio con poggiatesta, cucina, tre letto matrimoniali con poggiatesta, un ripostiglio e un bagno.

AREA ESTERNA: ampia area cortiliva, esclusiva, in parte adibita come zona esterna della pizzeria, di cui al corpo B, e la rimanente parte come corte comune con strada per l'accesso ai vani accessori, garage e magazzini.

Vedi planimetrie allegata (**All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

**NON DISPONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ – Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Superficie commerciale complessiva Lorda di circa mq 254,00.**

**Superficie commerciale complessiva Netta di circa mq 209,00.**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 63-65 (ex civ. 53-55); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00/2,80/3,70/2,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'appartamento versava in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Alcune stanze presentavano zone con umidità sui muri e muffe.

I due vani adiacenti l'ingresso, al piano primo, il locale pluriuso e ripostiglio, non sono da considerare agibili in quanto risultano senza intonaco sulle murature e sui soffitti e parte degli impianti non sono stati completati.

**Nel suo complesso l'abitazione necessita di un'intervento edilizio sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria.**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non verificabile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>



condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO PRIVATO

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: ACCESSO PEDONALE PRIVATO

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Note: In alcune zone risulta fatiscente, quindi necessita un'intervento di straordinaria manutenzione.

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **da ristrutturare**

Riferito limitatamente a: MARCIAPIEDE PEDONALE E PIAZZALE FRONTESTRADA

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **pesime**

Riferito limitatamente a: STRADA D'INGRESSO E PIAZZALE FRONTE GARAGE

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **in fase di definizione**

Riferito limitatamente a: PAVIMENTAZIONE LOCALE PLURIUSO E DISBRIGO AL PIANO 1°

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pesime**

Riferito limitatamente a: INGRESSO PIANO TERRA

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **Split** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>non verificabile</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: VEDI DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE SERBATOIO GPL ALLEGATO
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In alcune zone, l'impianto, è stato modificato.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale con termosifoni
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE P.T.-1° - Ing., c.t., vano scala, corr., disb., pluriuso, cuc., tre letto doppie con poggiatesta, due rip. e un bagno	sup reale netta	187,00	1,00	187,00
Garage P.T.	superf. interna netta	22,00	0,50	11,00
		<b>209,00</b>		<b>198,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1°-2021

Zona: BORGIO VENETO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1050

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto  
**B – BAR, RISTORANTE E PIZZERIA CON MAGAZZINO E DEPOSITO.**

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Borgo Veneto (PD), frazione di Saletto, alla Via Dossi, n. civ. 63-65 (ex civ. 53-55), composta da locale bar, ristorante pizzeria con magazzino e deposito, posti al piano terra con, al piano primo, un appartamento, ad uso abitazione, come descritto al punto A.

L'unità immobiliare, corpo B, risulta così disposta:

**PIANO TERRA:** Ingresso, dalla strada pubblica, Via Dossi, dove troviamo tre sale pizzeria/ristorante, una sala bar, l'anti bagno con doppio w.c., la cucina, il disimpegno, un ripostiglio, un'altro disimpegno con spogliatoio e w.c. del personale, con accesso dall'area cortiliva, la dispensa materiali pizzeria, un ripostiglio e due vani di deposito su corpi di fabbrica distaccati dal corpo principale;

**AREA ESTERNA:** ampia area cortiliva, esclusiva, in parte adibita come zona esterna della pizzeria con pergola estiva, parcheggi e spazi di manovra per accesso al deposito e/o magazzini.

Vedi planimetrie allegata (**All. 2 - Documentazione Catastale; All. 3 - Documentazione Urbanistica**).

Sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero complesso ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice Civile.

**NON DISPONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Superficie commerciale complessiva Lorda di circa mq 378,00** (compreso pergola estiva).

**Superficie commerciale complessiva Netta di circa mq 275,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 63-65 (ex civ. 53-55); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00/3,45/2,35/2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i locali, bar, ristorante pizzeria, con magazzino e deposito, versavano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

A seguito della rimozione del forno, delle cappe di aspirazione, dei frighi e altre attrezzature si sono rilevati lesioni di "leggera" entità sulle murature.

Alcuni locali interni necessitano di ristrutturazione, mentre l'impianto elettrico risulta manomesso in più zone.

Alcune stanze presentavano, al momento del sopralluogo, zone con umidità sulle murature e muffe in più zone.

Si precisa pertanto, che a causa dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il locale non risulta essere "Agibile".

(v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Fotografica**).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non verificabile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO PRIVATO
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: In alcune zone risulta fatiscente, quindi necessita un'intervento di straordinaria manutenzione.
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: MARCIAPIEDE PEDONALE E PIAZZALE FRONTISTRADA
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>pesime</b> Riferito limitatamente a: STRADA D'INGRESSO E PIAZZALE FRONTE GARAGE
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: PAVIMENTAZIONE LOCALE RIPOSTIGLIO DISTACCATO
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: INGRESSI DEL LOCALE AL PIANO TERRA DALLA PUBBLICA VIA
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: NEL LOCALE BAR RISULTA COMPLETAMENTE RIMOSSO
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>Split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Riferito limitatamente a: IMPIANTO E' STATO MANOMESSO
Fognatura	tipologia: <b>non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>non verificabile</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> Riferito limitatamente a: VEDI DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE SERBATOIO GPL ALLEGATO
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>scarti riciclati</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: I LOCALI RISULTANO RISCALDATI DA STUFE A PELLETTI E DAL FORNO A LEGNA DELLE PIZZE IL QUALE E' STATO RIMOSSO.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In alcune zone, l'impianto, è stato modificato.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a pellet e forno a legna delle pizze (rimosso)
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	non verificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Descrizione consistenza Tipo di consistenza, Cdvi – Superficie Esterna Lorda (SEL).

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definitive sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato; Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc.), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale;

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili d'uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260, s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica. aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree coperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra: Ing.-sala pizzeria, bar, tre sale risrt.-pizz., anti w.c. e due w.c., cucina, disimp., rip., anti w.c. e w.c. personale, spogliatoio, dispensa, rip, e due vani deposito e pergola estiva	sup reale netta	275,00	1,00	275,00
		<b>275,00</b>		<b>275,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

NON DISPONIBILE

Descrizione: **agricolo** di cui al punto  
**C - TERRENO AGRICOLO**

Piena proprietà di terreno agricolo di ha. 00.30.50 catastali, sito in Comune di Borgo Veneto (PD), frazione di Saletto, alla Via Dossi, n. civ. 63-65 (ex civ. 53-55), intercluso su più fondi, adiacente all'area cortiliva degli immobili descritti al punto A e B, con accesso dall'area cortiliva degli immobili suddetti. Il terreno si presenta livellato con orografia pianeggiante di forma rettangolare.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] – Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Superficie Catastale complessiva di circa mq 3.050,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante, l'accesso all'appezzamento di terreno avviene dalla strada Pubblica di Via Dossi civ. 63-65 (ex civ. 53-55), e si passa nell'area cortiliva dei corpi di fabbrica A e B, sopra descritti.

Tessitura prevalente argillosa (rilevato a vista)

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti, un fosso è presente nel confine più a nord, non è stato possibile verificare la funzionalità dello stesso.

Stato di manutenzione generale: presenza di erba alta e sterpaglie.

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno risultava incolto. (v. fascicolo degli allegati – **All. 2 – Documentazione Fotografica**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	3.050,00	1,00	3.050,00
		<b>3.050,00</b>		<b>3.050,00</b>

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

La Stima del più probabile Valore di Mercato (Valore attuale Commerciale) è stata effettuata per comparazione tenendo conto dei valori medi di riferimento per immobili di analoga tipologia presenti nella zona.

Questo metodo di stima, basata sul confronto con beni di caratteristiche simili a quello da stimare permette di giungere ad un giudizio reale ed oggettivo sul valore del bene in esame.

Le caratteristiche fisiche di destinazione di uso si riferiscono alle caratteristiche architettoniche ed impiantistiche peculiari dell'uso cui sono destinati gli immobili (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, destinazione speciale, altro, ecc.).

Quindi per la determinazione del Valore attuale Commerciale, dell'appartamento con garage, oggetto del presente rapporto di valutazione, si è tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione delle aree in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima stessa.

Inoltre, si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare causata dalla "seconda ondata COVID-19".

Nel caso specifico dopo quanto esposto, e da analisi fatte sul mercato, ho ritenuto equo attribuire alla unità immobiliare in esame i seguenti valori unitari:

- **APPARTAMENTO P.1° CON GARAGE P.T (compreso vani accessori): € 700,00 e € 500,00 al mq;**
- **BAR, RISTORANTE E PIZZERIA (compreso vani accessori): € 600,00 al mq;**



- **TERRENO AGRICOLO: € 3,50 al mq;**

Quindi mediante l'applicazione del seguente principio:

$$V_x = (\sum V_i / \sum V_{P_i}) * P_x$$

dove:

$V_x$  = più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione;

$\sum V_i$  = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

$\sum P_i$  = sommatoria delle superfici (note) dei beni simili;

$P_x$  = più parametro di confronto del bene da stimare (superficie).

I parametri tecnici ed economici sono rispettivamente la superficie commerciale espresso in mq ed il valore medio unitario espresso in Euro/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Territorio di Este (ex Catasto);

Agenzia delle Entrate – Pubblicità Immobiliare di Este (ex Conservatoria);

Agenzia delle Entrate di Padova ed Este (ex Registro);

Ufficio tecnico di Borgo Veneto (PD);

**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:** operanti nella zona dei Comuni in cui si trova l'immobile.

**Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendita d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.**

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):** 500,00 per i garage, 700,00 per l'appartamento, 500,00 per il bar, ristorante pizzeria e 3,50 per il terreno agricolo;

**Altre fonti di informazione:** Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare, prontuari e compravendite immobiliari e decreti di trasferimento del Tribunale di Rovigo.

**Mentre altri dati ed informazioni:** sono stati recuperate da siti internet, che si occupano di vendita immobiliare a uso abitativo/residenziale/commerciale e di terreni agricoli, da colloqui avuti con operatori del settore immobiliare, liberi professionisti operanti nella zona, dalla conoscenza diretta del settore immobiliare e dalla propria esperienza personale in materia di stima immobiliare.

**Bibliografia di Riferimento:**

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:

- I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP);
- Il codice di condotta;
- IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato;
- IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato;
- IVS 3 Rapporto di Valutazione;
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4<sup>a</sup> Edizione, TECNOBORSA Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard, 3<sup>a</sup> Edizione STIMATRIX Editore;
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore;
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI;
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI;
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore;
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare;
- Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.;
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, ed il S.

## 8.3 Valutazione corpi:

I comparabili utilizzati dallo scrivente, sono relative ad immobili simili come caratteristiche a quello

oggetto di valutazione ed oggetto di atti di trasferimento redatti negli ultimi 48 mesi e sono relative alle sole unità abitative e commerciali in quanto in loco sono comunque limitatamente, ma diffuse, gli scambi a carattere residenziale e commerciali.

#### A - Abitazione con Garage. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE P.T.-1° - Ing., c.t., vano scala, corr., disb., pluriuso, cuc., tre letto doppie con poggiolo, due rip. e un bagno	187,00	€ 700,00	€ 130.900,00
Garage P.T.	11,00	€ 500,00	€ 5.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.400,00
Valore corpo			€ 136.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.400,00

#### B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra: Ing-sala pizzeria, bar, tre sale risrt.-pizz., anti w.c. e due w.c., cucina, disimp., rip., anti w.c. e w.c. personale, spogliatoio, dispensa, rip, e due vani deposito e pergola estiva	275,00	€ 600,00	€ 165.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.000,00
Valore corpo			€ 165.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 165.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 165.000,00

#### C - TERRENO AGRICOLO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.675,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	3.050,00	€ 3,50	€ 10.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.675,00
Valore corpo			€ 10.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.675,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione con Garage	Abitazione di tipo economico [A3]	198,00	€ 136.400,00	€ 136.400,00
B - Bar, Ristorante e Pizzeria con Magazzini e Deposito	Negozi, botteghe [C1]	275,00	€ 165.000,00	€ 165.000,00
C - TERRENO AGRICOLO	agricolo	3.050,00	€ 10.675,00	€ 10.675,00

**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%)	€ 46.811,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (import assolutamente indicative):	€ 3.500,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 261.763,75</b>
---	---------------------

**LOTTO UNICO**  
**PREZZO A BASE D'ASTA ARROTONDATO A**  
**€ 260.000,00 (Euro duecentosessantamila/00)**

**Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:**

Allegato 1 - documentazione fotografica;

Allegato 2 – documentazione catastale aggiornata/attuale (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratti di mappa e planimetrie Catasto Fabbricati);

Allegato 3 - documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica aggiornato, copie dei provvedimenti urbanistico - amministrativi indicati in relazione);

Allegato 4 - documentazione ipotecaria aggiornata/attuale (titolo di provenienza, visure aggiornate) documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (tratta dal fascicolo d'Ufficio).

La presente relazione di stima e la documentazione di corredo, sarà depositata in forma cartacea ed in file, quest'ultima mediante trasmissione telematica.

Copia di tutto l'elaborato peritale, in formato digitale e unitamente al video-filmato dei luoghi, sarà consegnato alla Ediservice s.r.l. su supporto informatico.

Ad avvenuto deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, copia della sola relazione di stima sarà trasmessa all'esecutato a mezzo servizio postale ed al creditore procedente, a quelli intervenuti ed il custode giudiziario mediante e-mail.

Rovigo, lì 05 Gennaio 2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mirko Daziale**

