

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **73/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/10/2024 ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dr. Agr. Giuliano Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBGLN50L29H620T  
**Partita IVA:** 00241750298  
**Studio in:** Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 337525753  
**Email:** info@agronomozambon.it  
**Pec:** g.zambon@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Faro

**Categoria:**

prop. 1/1 foglio 3, particella 277, subalterno 19,  
indirizzo Via Orlando Scavazza, piano T, comune Giacciano con Baruchella, categoria D/8,  
rendita € 2.819,85

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Faro

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Faro

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Faro

**Creditori Iscritti:** Fallimento Banco di Desio e della Brianza s.p.a.,  
Banco Desio Veneto s.p.a.

### 5 Comproprietari

**Beni:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020

**Lotto:** 001

**Corpo:** Faro

**Comproprietari:** nessuno



**6. Misure Penali:** Nessuna**Beni:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020**Lotto:** 001**Corpo:** Faro**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020**Lotto:** 001**Corpo:** Faro**Continuità delle trascrizioni:** Regolare**8. Prezzo****Bene:** - Giacciano Con Baruchella (RO) - 45020**Lotto:** 001**Valore complessivo intero:** € 170.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl ( società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl ( Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr 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 potr 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 precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA





quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano ( es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali ( precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL ( Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene ( tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè 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





nonchè 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, conchè 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 procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-System 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 **Giacciano Con Baruchella (RO)**  
Località/Frazione **Giacciano Con Baruchella**

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo:** Negozio ad uso bar - trattoria all'interno del supermercato "Il Faro" ubicato nel Comune di Giacciano Con Baruchella, Via Scavazza n. 1769

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] prop. 1/1 [REDACTED] foglio 3, particella 277, subalterno 19, indirizzo Via Orlando Scavazza, piano T, comune Giacciano con Baruchella, categoria D/8, rendita € 2.819,85

Confini: Confini: Corridoio comune su tutti i lati (Nord,Est,Sud e Ovest)

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacie

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Trecenta e Badia Polesine

**Attrazioni paesaggistiche:** Canalbianco

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di un contratto di affitto sottoscritto in data 18/01/2013 della durata di 4 + 4 anni con scadenza quindi nel 2021. Non risulta rinnovato per cui attualmente la ditta affittuaria [REDACTED] occupa senza titolo l'immobile oggetto di pignoramento. Si precisa che l'Agenzia delle Entrate non ha trovato nessun contratto di affitto (vedasi allegato).





**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Vengono allegare anche altre trascrizioni riguardanti: costituzioni di diritti reali, convenzioni edilizie a favore del Comune di Giacciano Con Baruchella (Allegati da n.1 a n. 4)

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Viene precisato che nell'Atto di Compravendita Notaio Paolo Carraretto Rep. 19216 allegato, vengono riportati gli Enti Comuni (caldaia e subalterni, costituenti i Beni Comuni Non Censibili) riportati anche nell'Atto Notaio Guido Paulone di Verona del 17/12/1996 Rep. n. 77323.

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

- Ipoteca giudiziale attiva derivante da Ordinanza di Condanna a favore di Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 200.000,00 ; A rogito di Tribunale di Padova in data 30/11/2017 Rep. 353/2017; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/10/2020 ai nn. 6501/871

- Ipoteca volontaria attiva derivata da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Desio e della Brianza s.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Carraretto Paolo in data 18/10/2012 Rep. 27609/10519; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 23/10/2012 ai nn. 7668/1140

- Ipoteca volontaria attiva derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco Desio Veneto s.p.a. contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00 ; A rogito di Carraretto Paolo in data 26/07/2007 Rep. 19217/5214; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/08/2007 ai nn. 9454/2636

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di UNEP TRIBUNALE di Rovigo in data 16/04/2024 Rep. 1100 trascritto a Rovigo in data 21/05/2024 ai nn. 4165/3075;



## 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Medie annue € 1.500,00

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** L'amministratore riferisce che "Il Faro" essendo "datato" sono previste nei prossimi anni spese straordinarie la cui utilità per ora, non è stata qualificata.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 24.073,61 (Vedasi Allegato)

**Millesimi di proprietà:** Vedasi atto di acquisto per le parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Sì

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vedasi regolamento condominiale allegato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessita per l'immobile il "Faro" (Vedasi Atto di Acquisto).

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

**Avvertenze ulteriori:** L'impianto antincendio è in regola, ma nei prossimi anni sono previsti interventi di adeguamento sia all'impianto antincendio che di condizionamento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ In forza di atto di assegnazione.

Note: Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla Ditta Esecutata in forza di Atto di Compravendita Notaio Paolo Carraretto in data 26/07/2007 rep. n. 19216 Trascritto a Rovigo il

06/08/2007 ai n. 9453/5062, contro ██████████ Il bene è pervenuto alla ██████████

██████████ in forza di Atto Notaio Roberto Doria del 05/11/2002 Rep. n. 339131 trascritto a Rovigo il 11/11/2002 ai nn. 10367/6677 contro ██████████ (Vedasi allegato A).

**Precisazione:** Nella compravendita è compresa la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per legge o per destinazione ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti. Più precisamente come riportato nell'atto Notaio Carraretto si tratta di beni comuni non censibili (b.c.n.c.) afferenti alla U.I. pignorata, come riportato nel suddetto atto per la quota di 39,08 millesimi, sui subalterni indicati nell'elaborato di suddivisione del mappale in subalterni numerici (Elaborato Agenzia del Territorio ex U.T.E. allegato)





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 66/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 7/94

Per lavori: Costruzione nuovo centro commerciale polifunzionale "polesano nord" in Via O.Scavazza - Giacciano con Baruchella.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/04/1994 al n. di prot. 4966/93

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1996 al n. di prot. 6261 e 6264

NOTE: Inoltre è stata rilasciata dal Comune di Giacciano con Baruchella la Concessione Edilizia Prot. n. 3709/94, pratica n. 41/94 in variante alla C.E. 7/94. Come riferito Dal Tecnico del Comune di Giacciano di Baruchella, sono probabilmente presenti altre pratiche edilizie, per cui un eventuale acquirente potrebbe chiederle presso l'Ufficio Tecnico.

**7.1 Conformità edilizia:**

Regolare.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	approvate con delibera Consiliare n. 72 in data 29/07/1986, esecutiva ai sensi di legge, approvato dalla Giunta Regionale Veneto con Deliberazione n.ro 5768 in data 06/10/1987
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Vedasi allegato
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vedasi C.D.U.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Faro**

#### Descrizione

Negoziò a uso bar-trattoria (consumo anche per esportazione) ubicato all'interno del super-mercato "Il Faro" di Giacciano di Baruchella, in Via Orlando Scavazza. n. 1769. Il Negoziò in oggetto è rappresentato da un ampio spazio "aperto", delimitato unicamente da pilastri rivestiti con pietre a vista e non ci sono quindi pareti, per cui l'accesso avviene da tutti i lati nello spazio compreso fra i suddetti pilastri, dai quali si accede al bar ed ai tavoli esistenti. Nella parte centrale esiste la struttura, in parte mobile (montata su ruote) con le varie attrezzature per la cottura degli alimenti e per la loro preparazione in generale e per la vendita. Esiste un ampio bancone per il servizio "in piedi" ai clienti (caffè, bibite, ecc.) ed inoltre, sempre la struttura centrale comprende due servizi igienici ed alcuni ripostigli dove sono poste due celle frigo ed altri rifornimenti di materiali utili al normale funzionamento del negoziò (bar-risorante). Nello spazio restante sono posizionati dei tavoli con sedie, al servizio dei clienti. In merito alle caratteristiche estetiche, in sede di sopralluogo si è evidenziato che la pavimentazione è in ceramiche chiare (20x20) che si differenzia da quella dei corridoi di camminamento del supermercato in quanto le ceramiche sono di dimensioni alquanto maggiori (40x40). Il soffitto del negoziò presenta dei pannelli per controsoffitti di forma quadrata e di fibra minerale, che mascherano la struttura portante della copertura del fabbricato. Complessivamente il negoziò oggetto di pignoramento si può definire in discrete condizioni di conservazione, evidenziando che la struttura centrale per la preparazione degli alimenti non è molto agevole e si nota la vetustà e la poca razionalità nella disposizione dei vari componenti. Per quanto riguarda la copertura, negli spazi di camminamento esiste una struttura metallica particolare, dotata di ampia finestratura a shed per apporto di luce naturale. Nella parte restante del coperto il pacchetto strutturale è integrato con le canalizzazioni del condizionamento d'aria, l'illuminazione artificiale e tutte le reti impiantistiche (elettriche, telefoniche, ecc.).

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **340,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 1769; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da un unico piano terra, oltre ad una piccola parte al piano primo, adibita ad uffici amministrativi.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono da ritenersi buone sia per quanto riguarda lo stato interno del bene che per quanto concerne l'aspetto esterno, dove è ben evidenziata tutta la segnaletica relativa ai parcheggi delle auto e le vie di uscita. Naturalmente sono evidenziabili le caratteristiche dell'intero "Centro Commerciale" che rispecchiano l'epoca in cui è stato costruito.





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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'impianto necessita di verifica tecnica nei prossimi anni

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI verifica nei prossimi anni
----------------------------------	-------------------------------

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bar/Ristorante	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
		<b>340,00</b>		<b>340,00</b>

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

Per la stima viene adottato il metodo comparativo analitico, basato sul confronto con altri beni simili inseriti su Centri Commerciali ubicati in altri Comuni e/o Provincie.

In particolare si sono prese in esame le realtà del Comune di Rovigo, dove esistono diversi Centri Commerciali che manifestano quasi tutti alcune difficoltà più o meno concrete. Ad esempio il Centro Commerciale "Le Torri" di Rovigo è stato completamente chiuso. Il Centro "La Fattoria" è un'importante realtà di Rovigo, dove però si può notare che alcune tipologie di negozio hanno chiuso. Inoltre risulta che la stessa Fattoria abbia acquistato un appezzamento di terreno per un eventuale ampliamento che però al momento attuale non è ancora avvenuto.

Sempre in Comune di Rovigo anche il Centro Commerciale "Il 13" è stato completamente chiuso.

Sembra chiaro quindi che nel caso de "Il Faro" la stima del bene in esecuzione deve tener conto della realtà attuale dei Centri Commerciali e nel caso specifico assume particolare importanza anche l'ubicazione. Questa infatti risulta decentrata rispetto ai paesi limitrofi, pur essendo buona la viabilità di collegamento. I Centri vicini sono inoltre piccole realtà, (pochi abitanti) dove prevale l'attività agricola e non quella industriale.



Per la valutazione prendendo in esame il valore a mq indicato nell'Atto di Compravendita (circa €/mq 2.900,00) nel 2007, si può attualmente abbattere il suddetto importo di circa il 70% - 80% per cui, tenendo conto anche del particolare periodo attuale, nel quale tutti gli immobili hanno subito un deprezzamento per la crisi economica non ancora superata, e tenendo conto della redditività attuale del negozio in oggetto, si può ritenere congruo un parametro unitario economico di €/mq 600,00.

Si ritiene che tale parametro, tenuto conto della difficoltà di trovare beni comparabili e considerando le altre caratteristiche sopra descritte possa essere ritenuto congruo. Non è da sottovalutare, inoltre, che in questo periodo gli acquisti utilizzando INTERNET (es. Amazon) hanno certamente influito negativamente sulla redditività dei negozi come quelli oggetto di stima e beni altri simili presenti all'interno del Centro "Il Faro". La congruità del parametro sopra riportato risulta anche applicando il "Sistema della capitalizzazione del reddito"  $V = R/r$  tenendo conto ovviamente del basso Reddito Netto attualmente realizzabile dal Negozio in oggetto.

dove: V = Valore di mercato

R = Reddito Medio Annuo

r = Tasso di capitalizzazione (circa il 8%)

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Badia Polesine e Trecenta;

Altre fonti di informazione: Uffici tecnici di Colleghi del luogo.

Amministrazioni di altri centri Commerciali

## 8.3 Valutazione corpi:

### Faro.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar/Ristorante	340,00	€ 600,00	€ 204.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.000,00
Valore corpo			€ 204.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Faro		340,00	€ 204.000,00	€ 204.000,00





**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 173.400,00</b>
	<b>Arr.to a € 170.000,00</b>

Data generazione:  
30-07-2024

  
 L'Esperto alla stima  
**Dr. Agr. Giuliano Zambon**

Si allega: Estratto di Mappa  
 Visure Catastali  
 Atto di Proprietà  
 Copia Contratto d'Affitto scaduto  
 Risposta Agenzia delle Entrate  
 Copia Trascrizioni  
 Concessioni Edilizie  
 Regolamento Condominiale  
 Corrispondenza con Amministrazione "Faro"  
 Documentazione Fotografica

