

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.04.2024 ore 09:30

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

Custode Giudiziario: **IVG**

**AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE
ADIBITO A RISTORANTE- PIZZERIA E TERRENI LIMITROFI
SITI NEL COMUNE DI ROSOLINA (RO), LOCALITA' CA' MOROSINI**

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobile adibito al piano terra a ristorante- pizzeria e al piano primo a pensione- albergo allo stato grezzo con terreni limitrofi (laghetti artificiali) siti nel Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini, via Ca' Diedo n. 4

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: alberghi e pensioni [D2]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 30, subalterno 1**, indirizzo via Ca' Diedo n. 4, piano T-1, categoria D/2, rendita Euro 9.382,00.

Corpo: B

Categoria: stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 30, subalterno 2**, indirizzo via Ca' Diedo n. 4, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 57,95.

Corpo: C

Categoria: area scoperta pertinenziale/ terreni limitrofi

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Terreni, Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 29**, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 160 mq, Reddito Dominicale Euro 0,17, Reddito Agrario Euro 0,10;
- **foglio 5, particella 33**, qualità incolto ster, superficie catastale 1503 mq;
- **foglio 5, particella 678**, qualità incolto ster, superficie catastale 219 mq;
- **foglio 5, particella 679**, qualità incolto ster, superficie catastale 4 mq;
- **foglio 5, particella 26**, qualità incolto prod, classe 2, superficie catastale 260 mq, Reddito Dominicale Euro 0,20, Reddito Agrario Euro 0,07;
- **foglio 5, particella 23**, qualità incolto prod, classe 2, superficie catastale 7094 mq, Reddito Dominicale Euro 5,34, Reddito Agrario Euro 1,83;
- **foglio 5, particella 30**, qualità ente urbano, superficie catastale 2385 mq.

Confini per le particelle 30- 33- 678- 679: Est particelle 36- 685, Sud particelle 680- 681 (via Ca' Diedo), Ovest via Ca' Diedo.

Confini per la particella 29: Nord e Ovest particella 372.

Confini per le particelle 23- 26: Nord particelle 368- 25, Est particelle 25- 27, Sud particelle 814- 813, Ovest particelle 572- 22- 168.

2. Stato di possesso

Corpi A e B

Gli immobili risultano occupati fino al 28.02.2029.

Corpi C e D

Gli immobili risultano liberi.

3. Prezzo

Valore complessivo Euro € 401.392,50

Valore che si arrotonda ad Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00)

Beni in Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini
Via Ca' Diedo n. 4

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobile adibito al piano terra a ristorante- pizzeria e al piano primo a pensione- albergo allo stato grezzo con terreni limitrofi (laghetti artificiali) siti nel Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini, via Ca' Diedo n. 4



Estratto immagine Google Maps

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in via Ca' Diedo n. 4, Comune di Rosolina (RO), frazione di Ca' Morosini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

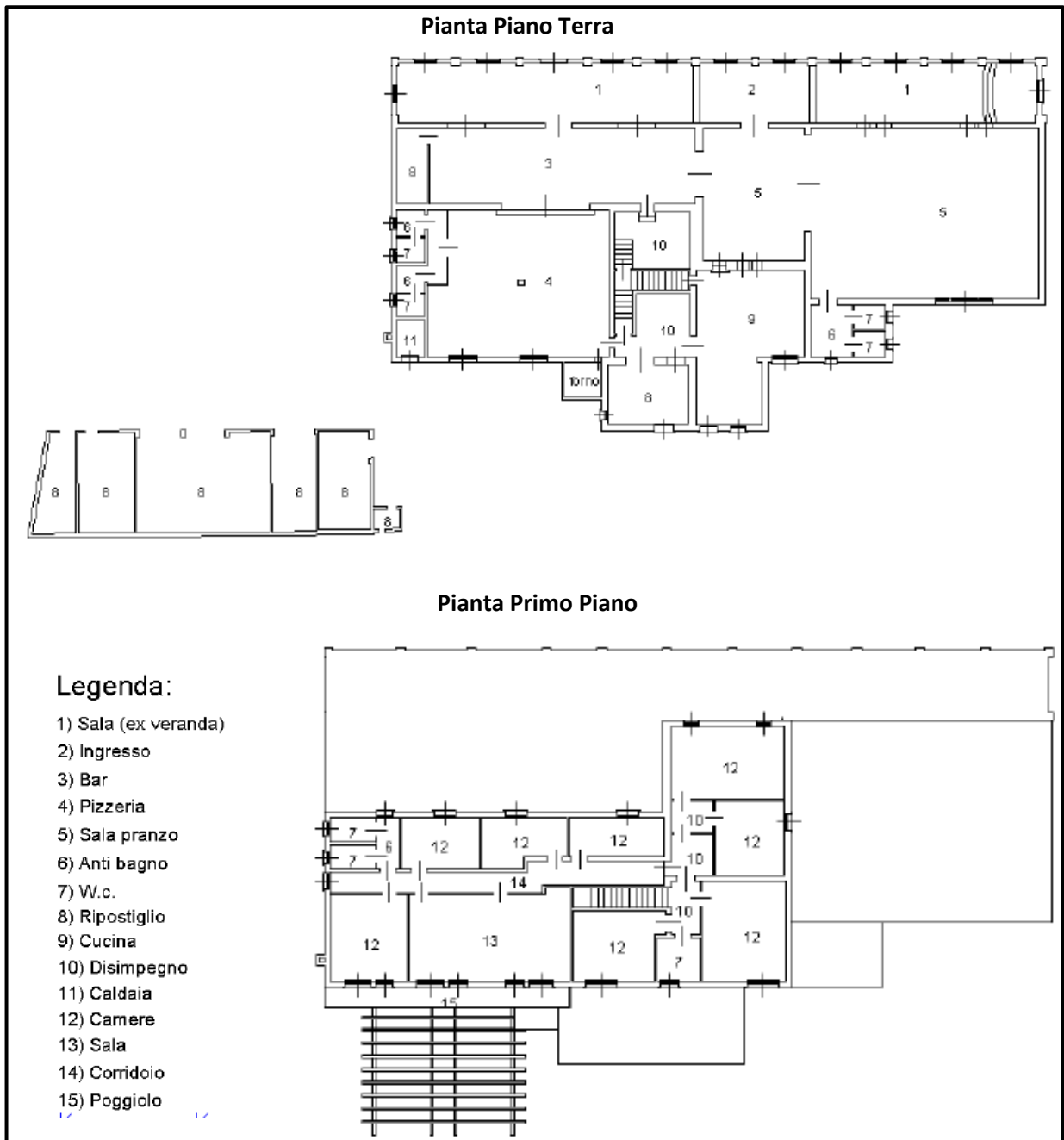
proprietà 1/1

Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 30, subalterno 1**, indirizzo via Ca' Diedo n. 4, piano T-1, categoria D/2, rendita Euro 9.382,00.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 27.01.2021 pratica n. RO0004382 in atti dal 27.01.2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 2908.1/2021);
- variazione toponomastica del 14.08.2014 pratica n. RO0057938 in atti dal 14.08.2014 variazione di toponomastica (n. 13767.1/2014);
- variazione nel classamento del 02.11.2005 pratica n. RO0087648 in atti dal 02.11.2005 variazione di classamento (n. 9289.1/2005);
- ristrutturazione del 27.10.2005 pratica n. RO0086033 in atti dal 27.10.2005 ristrutturazione (n. 8952.1/2005);
- strumento (atto pubblico) del 14.11.1985 in atti dal 29.02.1996 compravendita (n. 3.1/1986);
- variazione del 26.09.1985 in atti dal 22.02.1996 fraz., ampl., ecc. (n. 57.1/1985);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.



Planimetria catastale particella 30, subalterno 1 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C6] via Ca' Diedo n. 4, Comune di Rosolina (RO), frazione di Ca' Morosini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

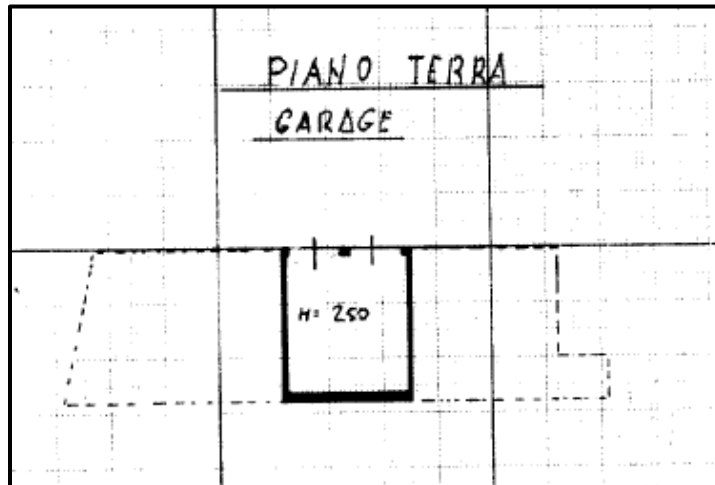
proprietà 1/1

Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 30, subalterno 2**, indirizzo via Ca' Diedo n. 4, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 57,95.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 27.01.2021 pratica n. RO0004383 in atti dal 27.01.2021 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 2909.1/2021);
- variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 14.08.2014 pratica n. RO0057939 in atti dal 14.08.2014 variazione di toponomastica (n. 13768.1/2014);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- istrumento (atto pubblico) del 14.11.1985 in atti dal 29.02.1996 compravendita (n. 3.1/1986);
- variazione del 26.09.1985 in atti dal 22.02.1996 fraz., ampl., ecc. (n. 57.1/1985);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.



Planimetria catastale particella 30, subalterno 2 (riproduzione grafica non in scala)

Identificativo corpo: C.

Area scoperta pertinenziale e terreni limitrofi siti in via Ca' Diedo n. 4, Comune di Rosolina (RO), frazione di Ca' Morosini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

proprietà 1/1

Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 29**, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 160 mq, Reddito Dominicale Euro 0,17, Reddito Agrario Euro 0,10.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 23.05.1977.

- **foglio 5, particella 33**, qualità incolto ster, superficie catastale 1503 mq.

Derivante da:

- frazionamento del 20.10.2009 pratica n. RO0135284 in atti dal 20.10.2009 (n. 10.1/1985);
- frazionamento del 01.09.1968 in atti dal 12.02.1997 (n. 225.f10/1983);
- frazionamento del 20.08.1968 in atti dal 17.11.1994 (n.59.2/1968);
- Impianto meccanografico del 23.05.1977.

- **foglio 5, particella 678**, qualità incolto ster, superficie catastale 219 mq.
Derivante da:
 - frazionamento del 20.10.2009 pratica n. RO0135284 in atti dal 20.10.2009 (n. 10.1/1985);
 - frazionamento del 01.09.1968 in atti dal 12.02.1997 (n. 225.f10/1983);
 - frazionamento del 20.08.1968 in atti dal 17/11/1994 (n.59.2/1968);
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.Note: deriva dalla particella 33

- **foglio 5, particella 679**, qualità incolto ster, superficie catastale 4 mq.
Derivante da:
 - frazionamento del 20.10.2009 pratica n. RO0135284 in atti dal 20.10.2009 (n. 10.1/1985);
 - frazionamento del 01.09.1968 in atti dal 12.02.1997 (n. 225.f10/1983);
 - frazionamento del 20.08.1968 in atti dal 17/11/1994 (n.59.2/1968);
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.Note: deriva dalla particella 33

- **foglio 5, particella 26**, qualità incolto prod, classe 2, superficie catastale 260 mq, Reddito Dominicale Euro 0,20, Reddito Agrario Euro 0,07.
Derivante da:
 - variazione d'ufficio del 01.12.2017 pratica n. RO0074383 in atti dal 01.12.2017 bonifica fabbricati rurali (n.1151.1/2017);
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.

- **foglio 5, particella 23**, qualità incolto prod, classe 2, superficie catastale 7094 mq, Reddito Dominicale Euro 5,34, Reddito Agrario Euro 1,83.
Derivante da:
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

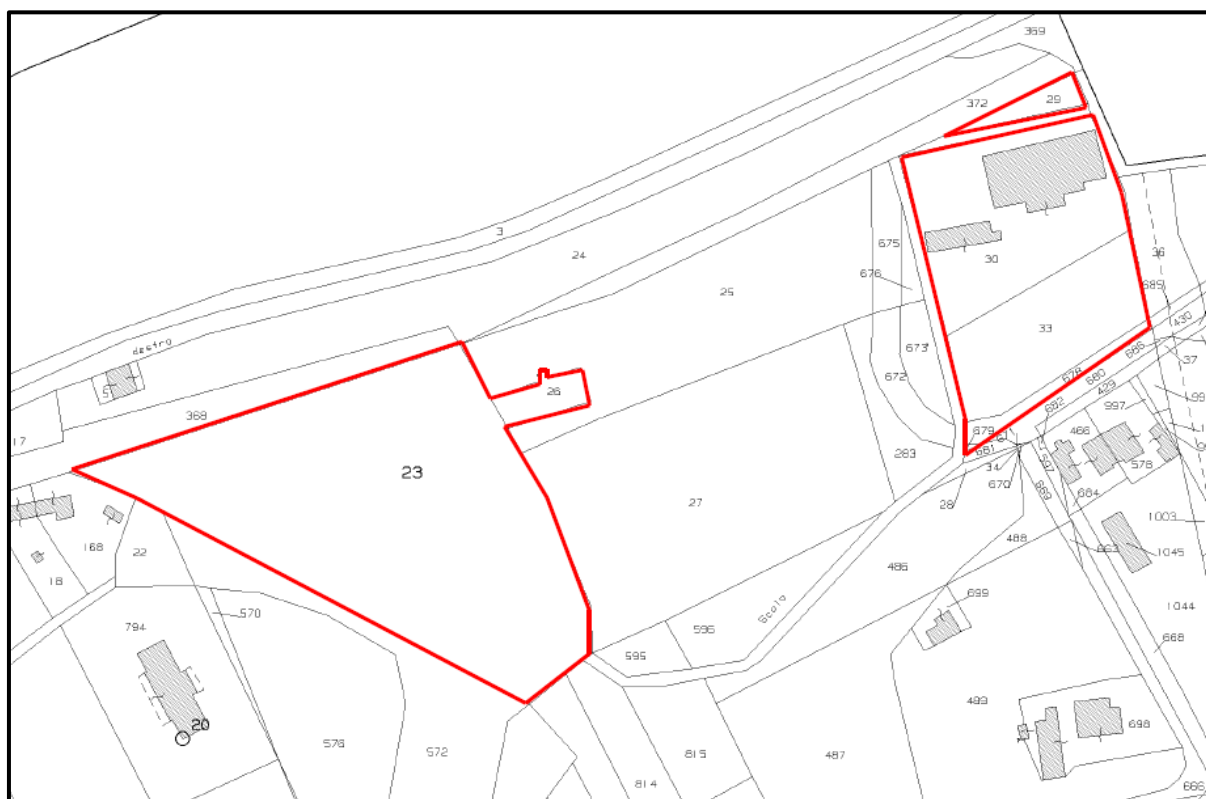
Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini:

- **foglio 5, particella 30**, qualità ente urbano, superficie catastale 2385 mq.
Derivante da:
 - variazione d'ufficio del 18.12.2008 pratica n. RO0180006 in atti dal 18.12.2008 istanza 179988/2008 ex f.r. d.l. 262/06 art. 2 comma 36-37 (n. 1950.1/2008);
 - tipo mappale del 26.09.1985 in atti dal 28.11.1994 TM 57/85 (n. 710.1/1994);
 - Impianto meccanografico del 23.05.1977.

Confini per le particelle 30- 33- 678- 679: Est particelle 36- 685, Sud particelle 680- 681 (via Ca' Diedo), Ovest via Ca' Diedo.

Confini per la particella 29: Nord e Ovest particella 372.

Confini per le particelle 23- 26: Nord particelle 368- 25, Est particelle 25- 27, Sud particelle 814- 813, Ovest particelle 572- 22- 168.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agencia del Territorio si sono riscontrate, sia per il corpo A che B, delle difformità attinenti a delle modifiche interne e prospettive sia al piano terra che al primo piano.

Inoltre il corpo B risulta rappresentato oltre che nella planimetria del subalterno 2, prot. n. 57/85 del 26.09.1985 anche nella planimetria del subalterno 1 prot. n. RO0086033 del 27.10.2005. In sintesi si ha una doppia rappresentazione dello stesso subalterno.

Regolarizzabili mediante

Ai fini della regolarizzazione catastale si dovrà presentare all'Agencia del Territorio Ufficio di Rovigo, pratica Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa e pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali. Si precisa che allo stato attuale gli immobili risultano essere, anche, urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato (vedi conformità edilizia).

Spese di regolarizzazione catastale

Spese di regolarizzazione catastale (presunte ed indicative): € 2.500,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di immobile adibito al piano terra a ristorante- pizzeria e al piano primo a pensione- albergo allo stato grezzo con terreni limitrofi (laghetti artificiali) siti nel Comune di Rosolina (RO), frazione Ca' Morosini, via Ca' Diedo n. 4

Gli immobili distano circa 200 m dalla Strada Statale n. 309 Romea e circa 8 km dalla località turistica Rosolina Mare.

3. STATO DI POSSESSO:**Corpi A e B**

Gli immobili risultano occupati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Adria, per gli immobili oggetto di valutazione risulta registrato in data 09.03.2017 al n. 451 serie 3T un contratto di locazione stipulato in data 01.03.2017 (e perciò opponibile alla Procedura Esecutiva) con la ditta [REDACTED] il canone di locazione annuale pattuito è di € 38.400,00 oltre IVA di legge (pari ad € 3.200,00 mensili oltre ad IVA). La durata del contratto è pattuita in 6 anni oltre ad altri 6 anni (6+6) con scadenza il 01.03.2023 prorogato fino al 28.02.2029. Dalle informazioni assunte presso gli operatori economici del settore e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, relative all'anno 2023- primo semestre, per immobili commerciali siti in zona periferica del Comune di Rosolina, si rilevano dei valori di locazione (€/mq x mese) pari ad un minimo €/mq 3,1 e massimo €/mq 4,3 che per una superficie di mq 663,75 determinano rispettivamente un canone minimo di € 2.057,63 e massimo € 2.854,13, valori inferiori al canone pattuito, pertanto, **in ordine alla congruità dello stesso, la scrivente ritiene il canone di locazione congruo (€ 3.200,00 al mese) avuto riguardo alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile.**

Corpi C e D

Gli immobili risultano liberi.

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

Con verifica del 18.03.2024 presso la Conservatoria di Chioggia, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano altre trascrizioni nel ventennio esaminato.

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

- 1. Ipoteca volontaria iscritta a Chioggia in data 24.12.2009 ai nn. RG 7174 – RP 1613 a favore di VENETO BANCA S.P.A. con sede Montebelluna (TV) cf. 04167010265 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ghilardi Francesca in data 17.12.2009 al n. 55322/8921. Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 800.000,00**

Note: alla presente iscrizione risultano le seguenti annotazioni

- del 06.05.2010 al n. 483 erogazione parziale,
- del 04.02.2011 al n. 108 atto di rinegoziazione mutuo.

2. **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Chioggia in data 28.04.2016 ai nn. RG 2001 – RP 308** a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 07244730961 contro [REDACTED] derivante da ruolo a rogito Equitalia Nord S.p.a. in data 26.04.2016 al n. 1041/11316.
Importo ipoteca: € 57.790,52; Importo capitale: € 28.895,26
Note: grava sul corpo A

4.2.2 *Pignoramenti:*

3. **Pignoramento trascritto a Chioggia in data 23.11.2023 ai nn. RG 6570 – RP 4950** a favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede Napoli (NA) cf. 05828330638 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 08.11.2023 al n. 5888.

Alla data di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 18.03.2024.

4.3 **Misure Penali**

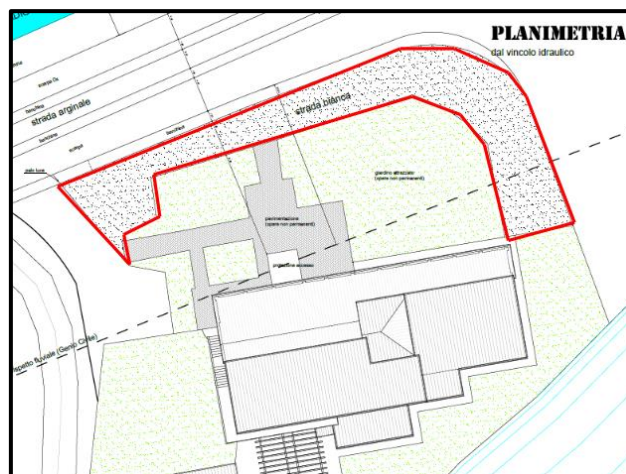
Nessuna.

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

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Altre informazioni per l'acquirente: sull'area esterna (particella 30) si trovano diverse tipologie di materiali da conferire in discarica. Di tale circostanza ne è stato tenuto conto in misura forfettaria. Si evidenzia che le particelle 33- 26- 23 sono occupate da dei laghetti artificiali e non sono perciò utilizzabili quali terreni.

Dalle informazioni assunte l'immobile sembrerebbe godere di una concessione demaniale (evidenziata in rosso nell'immagine sottostante) per il passaggio dei veicoli adibiti allo scarico merci, posta sul fronte nord in prossimità dell'argine. La sottoscritta non essendo a conoscenza degli estremi di tale concessione non è riuscita ad ottenerne copia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale. Date le difficoltà di reperimento sono in corso approfondimenti presso vari Enti.



Elaborato grafico della concessione demaniale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Particelle 30 subalterni 1-2, 26, 29,33 (da cui derivano le particelle 678- 679)****Proprietario da 17.03.2008 ad oggi**

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di trasferimento sede sociale a rogito del Notaio Ghilardi Francesca in data 17.03.2008 rep. n. 53883/7981, trascritto a Chioggia in data 21.03.2008 ai nn. RG 1832 RP 1109.

Proprietario dal 11.05.2004 al 17.03.2008

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ghilardi Francesca in data 11.05.2004 rep. n. 47426/5334, trascritto a Chioggia in data 27.05.2004 ai nn. RG 3633 RP 2278.

Proprietario da anteventennio al 11.05.2004

- [REDACTED] proprietà 1/2
- [REDACTED] proprietà 1/2
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Schiavi Lidio in data 03.10.1994 rep. n. 59602, trascritto a Chioggia in data 08.11.1994 ai nn. RG 4358 RP 3126 da potere di [REDACTED]

Particella 23**Proprietario da 17.03.2008 ad oggi**

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di trasferimento sede sociale a rogito del Notaio Ghilardi Francesca in data 17.03.2008 rep. n. 53883/7981, trascritto a Chioggia in data 21.03.2008 ai nn. RG 1832 RP 1109.

Proprietario dal 11.05.2004 al 17.03.2008

- [REDACTED] proprietà 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Ghilardi Francesca in data 11.05.2004 rep. n. 47426/5334, trascritto a Chioggia in data 27.05.2004 ai nn. RG 3633 RP 2278.

Proprietario da anteventennio al 11.05.2004

- [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di [REDACTED]
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Penzo Livio in data 20.11.1996 rep. n. 9959, trascritto a Chioggia in data 17.12.1996 ai nn. RG 5742 RP 4086 da potere di [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rosolina sono state fornite le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto della presente procedura.

Numero pratica: 38/1972

Per lavori: ampliamento e sistemazione fabbricato
Presentata in data 09.02.1972 prot. n. 974
Rilascio in data 01.03.1972
Abitabilità 03.11.1972

Numero pratica: condono L. 47/85 pratica n. 3

Per lavori: concessione in sanatoria per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato commerciale
Presentata in data 01.10.1985
Rilascio in data 13.06.2002 prot. n. 6379/85

Numero pratica: condono L. 326/2003 prot. n. 7077

Per lavori: sanatoria per ristrutturazione area a verde attrezzata
Presentata in data 06.12.2004 prot. n. 23626- prot. int. N. 7077
Note: all'interno della pratica è presente una comunicazione dell'Ufficio Tecnico del 26.01.2006 prot. n. 1571 che informa che *"l'istanza non risulta sanabile perché in contrasto con la scheda urbanistica"*.

Numero pratica: permesso di costruire in sanatoria n. 7078

Per lavori: ristrutturazione veranda
Presentata in data 06.12.2004 prot. n. 23627
Rilascio in data 18.09.2006

Numero pratica: D.I.A. n. 46/09

Per lavori: installazione parapetto in legno a protezione del laghetto privato
Presentata in data 22.04.2009 prot. n. 7350
Autorizzazione settore assetto del territorio del 29.06.2009 prot. n. 2009/07350/1414

Numero pratica: permesso di costruire n. 105/2010

Per lavori: ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso commerciale/residenziale
Presentata in data 12.05.2010 prot. n. 8392
Rilascio in data 12.05.2010 prot. n. 8392

Numero pratica: permesso di costruire n. 105/2010

Per lavori: ristrutturazione edilizia fabbricato ad uso commerciale/residenziale
Presentata in data 12.05.2010 prot. n. 8392
Rilascio in data 22.12.2010

Numero pratica: D.I.A. 146/2011

Per lavori: l.r. 14 DEL 09.07.2009 "PIANO CASA", ampliamento 20% (servizi igienici lato ovest) e variante al P.C. n. 105 del 22.12.2010
Presentata in data 30.06.2011 prot. n. 11619
Autorizzazione paesaggistica pot. N. 2011/11619/2039

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, in particolare, dagli elaborati grafici risultano delle modifiche interne e prospettiche. Si precisa che il primo piano del fabbricato si trova allo stato grezzo.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato, ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Rosolina un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni oltre ad istanza paesaggistica per il completamento delle opere di cui alla pratica D.I.A. 146/2011.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche ed altri oneri: € 5.000,00
Totale spese di regolarizzazione: € 5.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Rosolina (RO) del 20.02.2024 prot. n. 650/2024 (allegato 5 documentazione comunale). Si evidenzia che l'area è soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico D.Lgs 42/2004 e alla scheda urbanistica "rT01".

Descrizione: **alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **A**

Trattasi di fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, adibito al piano terra a ristorante- pizzeria e al piano primo a pensione- albergo allo stato grezzo.

Il piano terra è composto da ingresso, bar, locale spogliatoio e bagni per il personale, quattro sale da pranzo (circa 100 coperti), bagni per i clienti, cucina e pizzeria. Esternamente sul lato sud- ovest è presente un fabbricato ad uso ripostiglio- magazzino in scarso stato di manutenzione.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile principale al piano terra si trova in medio stato di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con diverse tipologie di piastrelle. I bagni presentano pavimentazione e pareti piastrellate e sono dotati di sanitari. I serramenti esterni sono in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'area esterna sul fronte nord, in prossimità dell'ingresso è ben curata e sistemata a verde, mentre l'area esterna sul fronte ovest (ad uso privato) presenta diverse tipologie di materiali da conferire in discarica. Di tale circostanza se ne è tenuto conto forfettariamente.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Ristorante - pizzeria	Sup. lorda	565,00	1,00	565,00
Ripostiglio/magazzino	Sup. lorda	75,00	0,50	37,50
Piano primo stato grezzo	Sup. lorda	245,00	0,25	61,25
Totale superficie equivalente				663,75

Descrizione: **stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Trattasi di locale ad uso garage posto nel fabbricato adiacente al ristorante sul lato sud-ovest. L'immobile si trova in scarso stato di manutenzione, l'accesso avviene tramite due portoni in ferro.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
garage	Sup. lorda	22,00	0,50	11,00
Totale superficie equivalente				11,00

Descrizione: **area scoperta pertinenziale e terreni limitrofi** di cui al corpo **C**

Trattasi di area esterna prevalentemente occupata da dei laghetti artificiali.

La particella 33 è adiacente ai corpi A e B, nel periodo estivo viene attrezzata con divanetti e poltroncine al servizio del ristorante.

Le particelle 26 e 23 risultano staccate dai corpi A e B collocate ad ovest.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Laghetti artificiali	Sup. catastale	9.240,00	1,00	9.240,00
Area esterna particella 30	Sup. catastale	1.745,00	1,00	1.745,00
Totale superficie equivalente				10.985,00

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento ad asking price come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente od offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili".

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e della scarsa domanda per il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile in oggetto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Ufficio Tecnico di Rosolina (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecatale redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 23.11.2023.

8.3 Valutazioni corpi:**A. alberghi e pensioni [D2] €/mq 700,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo A	663,75	700,00	€ 464.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 464.625,00

B. stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] €/mq 700,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo B	11,00	700,00	€ 7.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.700,00

C. area pertinenziale €/mq 5,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo C	1.745,00	5,00	€ 8.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.725,00

La sottoscritta ritiene prive di apprezzamento le particelle 23-26-33 occupate da laghetti artificiali.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ristorante- pizzeria	€ 464.625,00
B	Garage	€ 7.700,00
C	Area pertinenziale	€ 8.725,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 481.050,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE):

€ - 7.500,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)

€ - 72.157,50**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 401.392,50

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

Data 22.04.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 18.03.2024
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti