

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BCC NPLS 2020 S.r.l.

contro:



N. Gen. Rep. **221/2023**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 03/05/2024

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **I.V.G.**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto N° 2 di 2

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**
Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F
Partita IVA: 00865360291
Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo
telefono: 0425 693016
email: andzatti@yahoo.it



Beni in **Taglio di Po fr. Mazzorno Destro via Marchi, 2****Lotto n° 2**

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:

A. Piena proprietà, per la quota di 1/1, dell'unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale (ex bar-pizzeria), situata al piano terra di un fabbricato di tre unità immobiliari, (con vani accessori disposti su parte di un fabbricato staccato) e con area scoperta di pertinenza non esclusiva, ubicata in Comune di Taglio di Po (Rovigo), frazione Mazzorno Destro, in Via Marchi, 2.

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Taglio di Po, Sez. Urb. TP

foglio 4, particella 44 subalterno 19, categoria C/1, classe 1, consistenza 275 mq., piano T, rendita € 2.982,54

Dati derivanti da: variazione del 02/10/2014 n. 29180.1/2014, prot. RO0079961, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

Intestazione:

██, proprietà per 1/1

Nota: Alle sopra indicate unità immobiliari compete la quota di proprietà dell'area sottostante ai sedimi dei fabbricati e circostante agli stessi, destinata a cortile e camminamenti (quest'ultima indicata con il sub 16 nell'elaborato planimetrico).

Catasto Terreni Comune di Taglio di Po, Sez. TP

foglio 4, particella 44, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 2.510

Confini dell'area di pertinenza:

Nord: mapp. 42-79; Sud: mapp. 131-194; Ovest: mapp. 43; Salvis.

Confini dell'unità commerciale (ex bar-pizzeria):

Nord: area di pertinenza comune; Est: area di pertinenza comune; Ovest: area di pertinenza comune; Salvis.

Confini del deposito-cantina (corpo staccato):

Est: area di pertinenza comune; Sud: area di pertinenza comune; Ovest: area di pertinenza comune; Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Unità immobiliare con destinazione d'uso esercizio commerciale (ex bar-pizzeria) (indicata con il sub 19 nell'elaborato planimetrico), situata al piano terra di un fabbricato di tre unità immobiliari (con vani accessori disposti su parte di un fabbricato staccato) ed area scoperta di pertinenza non esclusiva (indicata con il sub 16 nell'elaborato planimetrico), ubicata in Taglio di Po (Rovigo), frazione Mazzorno Destro, in Via Marchi, 2.

Caratteristiche della zona: agricola e residenziale a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole a traffico locale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile non è attualmente occupato salvo che nella parte adibita a deposito e cantina nel fabbricato staccato, utilizzata da ██████████

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Servitù di condotta costituita con atto di divisione a firma del Dott. Stoppa repertorio 94697, trascritto a Chioggia il 15 Gennaio 1992 ai numeri 380/335, "... le strutture sotterranee relative ai passaggi del gas ed acqua e relative alle fognature sono comuni ai due assegni e devono essere mantenute dai condividenti con l'onere delle spese proporzionali".

4.2 Vincoli giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (Attiva), **iscritta a Chioggia in data 03/09/2008 ai nn. 5434/1153**, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Polesine s.c. con sede in Rovigo contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario a firma del Dott. Penzo in data 29/08/2008 repertorio 40640/16984.

importo ipoteca: € **260.000,00**

importo capitale: € **130.000,00**

- **Ipoteca legale** (Attiva), **iscritta a Chioggia in data 26/10/2010 ai nn. 6100/1283**, a favore di Equitalia Polis S.p.a., con sede a Napoli contro [REDACTED], derivante da atto amministrativo ai sensi art. 77 DPR 602/73, D.lgs 46/99 e D.lgs 193/01, del 23/09/2010, Rep. 113419/99.

Importo ipoteca: € **56.355,34**

Importo capitale: € **28.177,67**

Riferita alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento trascritto a Chioggia in data 17/02/2014 ai nn. 695/538** a favore di Banca Annia Credito Cooperativo di Cartura e del Polesine s.c. con sede in Cartura (PD), contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario Tribunale di Rovigo, datato 31/01/2014 rep. n. 149/2014.

Riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

- **Pignoramento trascritto a Chioggia in data 29/12/2023 ai nn. 7385/5583**, a favore di BCC NPLS 2020 srl, con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili Ufficio Giudiziario Tribunale di Rovigo, datato 10/11/2023 rep. n. 2642.

Riferito alla piena proprietà degli immobili costituenti il lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Certificato energetico: non riscontrato

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Proprietario da ante ventennio in virtù dei seguenti passaggi:

- In data [REDACTED] per decesso di [REDACTED] è stata presentata la denuncia di successione n. 46 vol. 334, trascritta a Chioggia in data 17 Luglio 1985 ai numeri 2451/1977 l'immobile in oggetto è stato trasferito a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

- In data 06 Febbraio 1985, con atto di donazione a firma del Dott. Stoppa repertorio 66791, trascritto a Chioggia il 05 Marzo 1985 ai numeri 901/715, [REDACTED] ha donato la quota di 5/9 della nuda proprietà a [REDACTED] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, dell'immobile identificato dalla particella 43 e 44 sub 1,2,3,4,5,8 del foglio 4 del Comune di Taglio di Po.

- In data 08 Ottobre 1985, con atto di cessione a firma del Dott. Stoppa repertorio 69797, trascritto a Chioggia il 06 Novembre 1985 ai 3787/3027, [REDACTED] ha venduto la quota di 5/18 dell'intero a [REDACTED] dell'immobile identificato dalla particella 43 e 44 sub 6 e 7 del foglio 4 del Comune di Taglio di Po.

- In data 18 Dicembre 1991, con atto di divisione a firma del Dott. Stoppa repertorio 94697, trascritto a Chioggia



il 15 Gennaio 1992 ai numeri 380/335, sono stati assegnati a [REDACTED] fino alla concorrenza della quota di 1/1 della piena proprietà, gli immobili identificati dalle particelle 44 sub 10,13,14 del foglio 4 e l'appezzamento di terreno identificato dalla particella 43 del foglio 4, tutti del Comune di Taglio di Po.

Precedenti proprietari:

Da ante ventennio

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(cfr. paragrafo precedente).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Precisato che il fabbricato principale è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967, l'elenco delle pratiche edilizie reperite presso l'U.T. del Comune di Taglio di Po è il seguente:

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza per l'esecuzione di lavori edili.

Per lavori: riatto di fabbricato a trattoria.

Rilascio in data 16/02/1976 - Licenza n° 55/1976.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione.

Per lavori: di demolizione di una legnaia e ripostiglio e ampliamento cucina esistente.

Rilascio in data 17/03/1976 - Licenza n° 61 - prot. n. 1745.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.

Per lavori: di ampliamento della tettoia esistente.

Rilascio in data 26/04/1978 - Pratica n° 64 - prot. n. 1320.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.

Per lavori: di ampliamento e ristrutturazione di locali ad uso ristorante con bar ed alloggio del gestore.

Rilascio in data 03/10/1983 - Pratica n° 33 - prot. n. 7404.

- Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia (in sanatoria).

Per lavori: di costruzione locali accessori ad esercizio pubblico, cantina e ricovero attrezzi ed automezzo.

Rilascio in data 31/05/1986 - Concessione n. 3/86/C - prot. n. 2684/86.

- Licenza di Agibilità rilasciata in data 17/06/1986 - Pratica n. 3/86/C.

Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra le pratiche edilizie reperite e lo stato riscontrato in loco, si constatata la presenza sull'area di alcuni manufatti abusivi. In particolare:

- in aderenza al fabbricato staccato è stata rilevata la presenza di un ampliamento abusivo destinato a cantina;

- sull'area antistante l'accesso alla pizzeria e sul lato Sud dell'area è stata riscontrata la presenza di altri due manufatti abusivi (un manufatto con soletta rialzata in cemento, parziale tamponamento il laterizio e tetto in eterni; una tettoia in eternit con gazebo in legno labilmente fissato e manufatto sottostante in laterizio).

Per dette opere si prevede la demolizione.

All'interno dell'unità immobiliare, sia in corrispondenza del fabbricato principale che del corpo staccato, si sono riscontrate variazioni forometriche e della distribuzione interna dei vani oltre alla realizzazione di una piccola tettoia in corrispondenza di un accesso.

L'onere da sostenere per la regolarizzazione amministrativa di queste ultime opere è di € 800,00 circa (salvo diversa quantificazione da parte del Comune di Taglio di Po). Includendo le spese tecniche per la regolarizzazione, la spesa complessiva da sostenere sarà pari a € 3.100,00 circa.

Il costo delle demolizioni più sopra descritte, di complessivi mc. 186, viene quantificato a misura in € 7.740,00 (€/mc. 40,00 x mc. 186 - compreso il conferimento in discarica) a cui va aggiunto il costo dello smaltimento dell'eternit pari ad € 1.450,00 (€/mq. 25,00 x mq. 58), a detti costi va aggiunta l'IVA, per un importo complessivo di € 11.211,80.

Il costo globale per le demolizioni predette, arrotondato ad € 11.200,00, viene ripartito tra il lotto n° 1 ed il lotto n° 2 (€ 5.600,00 per ogni lotto).

Conformità catastale:

Fatto salvo quanto esposto nel paragrafo precedente, si è riscontrata una sostanziale conformità tra la planimetria catastali dell'immobile e lo stato di fatto rilevato.



Descrizione: immobili di cui al punto A
**Unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale (ex bar-pizzeria)
 ed area scoperta di pertinenza non esclusiva**

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso esercizio commerciale (ex bar-pizzeria), è situata al piano terra di un fabbricato di tre unità immobiliari (con vani accessori disposti su parte di un fabbricato staccato) in Comune di Taglio di Po (Rovigo), frazione Mazzorno Destro, in Via Marchi, 2.

Essa è costituita nel fabbricato principale da: veranda (suddivisa in due parti con altezza media di ml. 2,50), sala bar e n. 2 sale pranzo (con altezza di ml. 2.80), cucina (con altezza di ml. 3,15) n. 2 dispense, disimpegno, e servizi (con altezze variabili da ml. 2,15 a ml. 2,70). Due vani accessori (deposito e cantina) costituiscono parte di un fabbricato staccato (con altezza media di ml. 3,00 circa).

L'unità ha una superficie lorda di mq. 345,56 circa.

Il fabbricato principale, esternamente intonacato e tinteggiato, ha una copertura in cemento amianto nella parte verandata, nel corpo principale la copertura è a due falde (con manto in tegole di laterizio). Lo stato di conservazione e di manutenzione varia, da zona a zona, da cattiva a sufficiente. Esso presenta le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati (talvolta con spatolatura) o rivestiti in perline, i pavimenti in piastrelle di ceramica, gres o in scaglie di marmo, i serramenti di finestra in legno e vetro o alluminio e vetro, talvolta con avvolgibili in pvc o grate in ferro, le porte interne in laminato tamburato (talvolta legno e vetro). Le porte d'ingresso sono in alluminio e vetro. I bagni, parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica, sono completi di apparecchi idro-sanitari.

Sono presenti i normali impianti compreso quello elettrico (sottotraccia o sopratraccia). Quello di riscaldamento, autonomo, con termosifoni in alluminio, è alimentato con gas di rete. Il condizionamento, ove presente, è costituito da split. La rispondenza degli impianti alle normative vigenti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

I vani accessori costituiscono parte di un fabbricato staccato realizzato in muratura intonacata con copertura in cemento-amianto e pavimentazione in battuto di cemento liscio. Le porte d'accesso ed interne sono in lamiera verniciata. Le finestre in legno e vetro con grate in ferro. L'impianto elettrico sopra traccia non è a norma. L'altezza media è di ml. 3,00 circa.

L'area esterna, di pertinenza comune anche ad altre unità, è in solo in parte recintata (con muretti, rete metallica plasticata). Gli accessi pedonale e carroia sono delimitati da cancelli in lamiera zincata. Essa ha una superficie di mq. 2.510 catastali (compresi i sedimi dei fabbricati).

Sull'area sono presenti fabbricati abusivi di cui si prevede la demolizione.

Destinazione urbanistica:

La classificazione dell'area nel PRG vigente del Comune di Taglio di Po è la seguente: Area di intervento nelle zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale di cui all'art. 68 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Bar-Pizzeria	Sup. reale lorda	mq. 238,65	1,00	mq. 238,65
Veranda	Sup. reale lorda	mq. 46,65	0,50	mq. 23,32
Deposito-cantina	Sup. reale lorda	mq. 60,26	0,25	mq. 15,06
TOTALE				mq. 277,03

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la classe energetica, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc.. Nella ricerca del valore attuale commerciale, premesso che il Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, non è applicabile alla zona di Mazzorno Destro in cui sono ubicati gli immobili, portando a valori del tutto irrealistici a causa della scarsità di elementi di comparazione (scarti quadratici medi elevati per ogni parametro). Si è adottato pertanto il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili esistenti nella zona che presentino caratteristiche simili al bene in oggetto e si è assunto, con riferimento agli attuali valori di mercato, come più probabile valore unitario per metro quadrato €/mq. 480,00.



8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, Ufficio Tecnico del Comune di Taglio di Po, operatori immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	*Bar-Pizzeria	mq. 277,03	€ 132.974,40	€ 132.974,40

*Nota: * Il valore della quota di pertinenza sull'area cortiliva è stato conglobato in quello delle unità immobiliari.*

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)	€ 19.946,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 3.100,00
Spese per demolizioni	€ 5.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano € 104.328,24

Arrotondato ad euro centoquattromila/00 € 104.000,00

Allegati

- 1) copia atto di provenienza;
- 2) documentazione ipotecaria:
 - visura aggiornata S.P.I.;
- 3) documentazione catastale:
 - visure aggiornate Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - n° 1 planimetria catastale;
 - n° 1 elaborato planimetrico;
- 4) documentazione urbanistica:
 - pratiche edilizie;
- 5) documentazione fotografica.

L'Esperto della stima
ing. Andrea Zatti

Rovigo, 30 marzo 2024

