

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 20
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI LOCALE COMMERCIALE DI MQ.82 AL P.T.
IN VIA GORZON 91, LUSIA

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/06/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

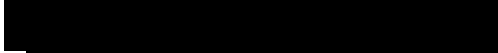
G.D:

CURATORE:

Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 20
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI LOCALE COMMERCIALE DI MQ.82 AL P.T.
IN VIA GORZON 91, LUSIA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 20

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di locale commerciale attualmente in uso come bar tavola calda, di mq. catastali 82, al piano terra, con pergola sul davanti in area bcnc, e piccola area esclusiva sul retro, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 91, zona semicentrale di Lusia

Corpo: A

Categoria: unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

- **Foglio 16 particella 194 subalterno 8,**

Classamento: Rendita: Euro 1.037,56

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 82 m², Superficie catastale 82 m², Indirizzo: Via Gorzon 89 (catastale), Piano terra

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **foglio 16, mappale 194 sub 10** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 7 - 8 - 23
- **foglio 16, mappale 194 sub 17** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 8 - 18 - 19 - 20

CATASTO TERRENI

COMUNE DI LUSIA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 194** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

Confini particella 194 SUB 8: nord mapp.194 sub 22 e sub 17; est mapp.194 sub 13, 17, 16 e sub 15; sud mapp.194 sub 10; ovest mapp.194 sub 7 e sub 22

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto registrato a ROVIGO T5Y 2018 3T 2491 durata anni 6+6 dal 17/07/2018 al 16/07/2024, rinnovato di ulteriori anni 6 fino al 16/07/30 canone affitto annuo aggiornato € 9.148,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 760,00 sia da ritenersi congruo

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal **17/07/2018 al 16/07/2024** e si intende rinnovato nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.
2. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso attività di bar/ristorazione con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione.
4. Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in €. **8.400,00** (ottomilaquattrocento/00) oltre ad IVA, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in numero dodici rate mensili anticipate di €. **700,00/00**

Il contratto risulta registrato luglio 2018, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di locale commerciale attualmente in uso come bar, di mq. catastali 82, al piano terra, con piccola area esclusiva sul retro, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 91, zona semicentrale di Lusia

Lotto: 20

Valore complessivo intero: € 81.680,00

Valore che si arrotonda ad: € 82.000,00

Comune di LUSIA
VIA GORZON civico 91

Lotto: 20
Mappale 194 SUB 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di locale commerciale attualmente in uso come bar – tavola calda, di mq. catastali 82, al piano terra, con pergola sul davanti in area bcnc, e piccola area esclusiva sul retro, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 91, zona semicentrale di Lusìa

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Locale commerciale ad uso Bar di mq. 82 al piano terra, in via Gorzon 91, Lusia**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

- **Foglio 16 particella 194 subalterno 8,**

Classamento: Rendita: Euro 1.037,56

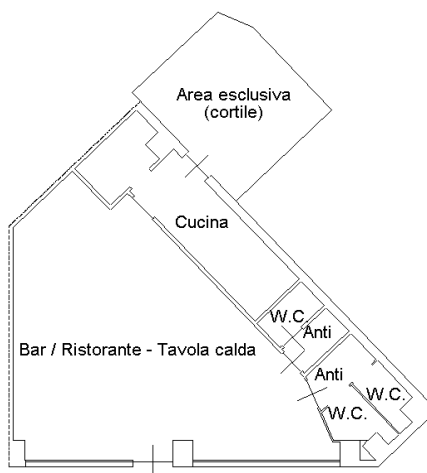
Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 82 m², Superficie catastale 82 m², Indirizzo: Via Gorzon 89 (catastale), Piano terraDerivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2020 Pratica n. RO0057056 in atti dal 18/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33970.1/2020)
- VARIAZIONE del 28/01/2016 Pratica n. RO0005403 in atti dal 28/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1358.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2006 Pratica n. RO0013665 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 896.1/2006)
- VARIAZIONE del 22/02/2005 Pratica n. RO0015674 in atti dal 22/02/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1490.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2004 Pratica n. RO0100257 in atti dal 17/11/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6050.1/2004)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/11/2004 Pratica n. RO0094265 in atti dal 02/11/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5458.1/2004)
- VARIAZIONE del 17/11/2003 Pratica n. 126339 in atti dal 17/11/2003 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13169.1/2003)

Planimetria mapp. 194 Sub 8 rappresentata non in scala

Pianta Piano Terra

h. 3,00 mt



PARTI COMUNI:

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **foglio 16, mappale 194 sub 10** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 7 - 8 - 23
- **foglio 16, mappale 194 sub 17** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 8 - 18 - 19 - 20

CATASTO TERRENI

COMUNE DI LUSIA

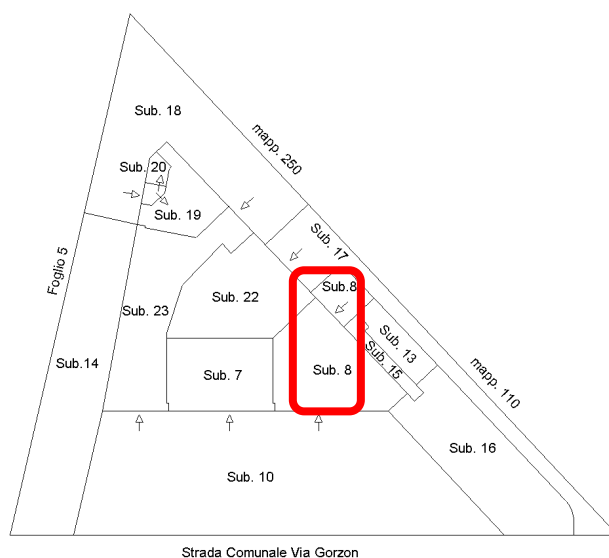
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 194** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

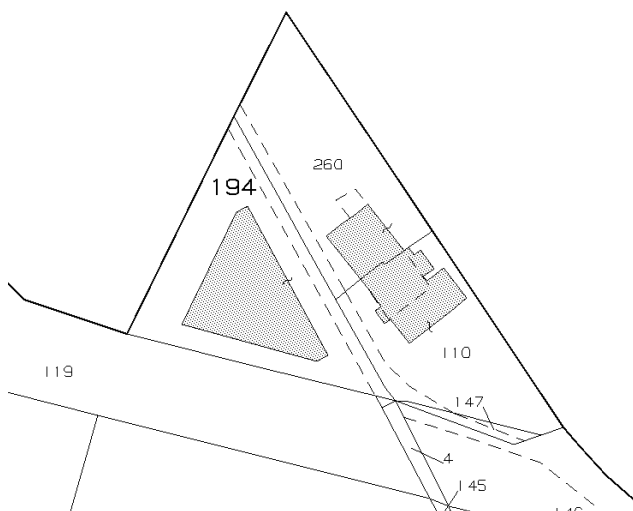
Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

Elaborato planimetrico riprodotto non in scala

Piano Terra



Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini particella 194 SUB 8: nord mapp.194 sub 22 e sub 17; est mapp.194 sub 13, 17, 16 e sub 15; sud mapp.194 sub 10; ovest mapp.194 sub 7 e sub 22

Conformità catastale

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare, dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, che nell'elaborato grafico non viene rappresentato il pergolato coperto, che peraltro insiste sul sub 10 bcnc. Non si ha conoscenza di eventuali autorizzazioni rilasciate dagli altri proprietari con diritti sul bene comune. Il sottoscritto non ha potuto regolarizzare catastalmente la situazione in presenza di diritti altrui. Sarà il futuro acquirente a concordare e regolarizzare la situazione.

Per quanto qui esposto **non si può attestare la conformità catastale.**

Qualora la copertura venga rimossa lasciando solo la struttura, non vi sarà necessità di regolarizzare catastalmente la pergola

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di locale commerciale attualmente in uso come bar tavola calda, di mq. Catastali 82, al piano terra, con pergola sul davanti in area bcnc, e piccola area esclusiva sul retro, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 91, zona semicentrale di Lusia

Caratteristiche zona: residenziale-commerciale-agricola

Area urbanistica: semicentrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Lusia

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto registrato a ROVIGO T5Y 2018 3T 2491 durata anni 6+6 dal 17/07/2018 al 16/07/2024, rinnovato di ulteriori anni 6 fino al 16/07/30 canone affitto annuo aggiornato € 9.148,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 760,00 sia da ritenersi congruo

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal **17/07/2018** al **16/07/2024** e si intende rinnovato nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.
2. Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso attività di bar/ristorazione con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione.
4. Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione, è convenuto in €. **8.400,00** (ottomilaquattrocento/00) oltre ad IVA, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in numero dodici rate mensili anticipate di €. **700,00/00**

Il contratto risulta registrato luglio 2018, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

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 **13/05/2024** presso la **Conservatoria di Rovigo**, non risultano do-

mande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

Atto Notaio [REDACTED] del 10/12/2003 Numero di repertorio 78732/11298 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto a Rovigo il 24/12/2003 ai nn. 13139/7742:

nel quadro D si precisa: “

LA SOCIETA' VENDITRICE HA COSTITUITO SERVITU' DI PASSO, A PIEDI E CON QUALSIASI MEZZO, PERPETUA E GRATUITA, DIURNA E NOTTURNA, A CARICO DEL SUBALTERNO 11 DELLA PARTICELLA 194 DEL FOGLIO 16 ED A FAVORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE TRASFERITA CON IL PRESENTE ATTO PARTICELLA 194 SUB 6..

LA SERVITU' SARA' ESERCITATA SULLA PARTE NORD ORIENTALE DEL MAPPALE ASSERVITO, LUNGO IL CONFINE CON I SUBALTERNI 6 (SEI), 8 (OTTO) ET 10 (DIECI).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 07/08/2009 – Registro Particolare 1752 Registro Generale 7789**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo capitale € 2.650.000,00 importo totale € 3.975.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 – Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 36/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo – eseguita in data: 13/05/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Spese di gestione condominiale: non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, oggi non note al sottoscritto. A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., a carico dell'aggiudicatario spettano solo i debiti relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi. Per anno in

corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare. I debiti potranno quindi variare nel tempo in base agli interventi, alle scadenze dei due anni previsti da C.C., e a quanto sarà preso in carico dalla procedura. Non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente Sarà onere degli acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.

- Dotazioni condominiali:

Quota proporzionale condominiale di spettanza in base all'art.1117 c.c. e ss.mm.ii. sulle parti comuni così identificate: foglio 16, mappale 194 sub 10 via Gorzon P.T BCNC – CORTE COMUNE AI SUB 7 – 8 – 23; sub 17 via Gorzon P.T BCNC – CORTE COMUNE AI SUB 8 – 18 – 19 – 20; Proprietà di quota proporzionale condominiale delle cose comuni del fabbricato così come elencate dall'art.1117 c.c., ivi inclusi I proporzionali diritti di comproprietà dei seguenti beni pertinenziali riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Lusia al Foglio 16, P.III 194:

- sub. 10 (bene comune non censibile ai sub. 7, 8, 23);
- sub. 17 (bene comune non censibile ai sub. 8, 18, 19 e 20);

e la proporzionale e corrispondente quota di comproprietà dell'area di sedime sottostante l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare foglio 16, mappale 194 comune alle altre unità immobiliari.

Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. Ident. 65150/2018 relativa all'u.i. fg.16, part. 194, sub. 8.

Altre informazioni:

Sugli ex m.n.112 e 144 del fg.16, ora confluiti nel m.n.194, esiste un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume da costruire. Art.5 dell N.T.A. del P.R.G. Comune di Lusia. Scrittura rivata con sottoscrizione autentica del Notaio [REDACTED] rep. n.55529 del 19/06/1998. R.G.4861, R.P.3388.

In allegato al PdC 8/2005 risulta depositata una scrittura privata, datata 2/7/2003, tra [REDACTED] ed I signori [REDACTED] confinanti con il m.n.194, che stabilisce quanto segue:

1. nella parte terminale (lato Ovest) della stradina, le parti stabiliscono di costruire, a cura e spese della ditta [REDACTED] una recinzione posta a ml 5,00 interni netti + cm 20 di recinzione il cui nuovo confine passa per l'asse di detta recinzione. Si stabilisce quindi che il nuovo confine, per la parte posta ad ovest avente una lunghezza di ml 12,00 con proseguimento, inclinato di 23,80°, per ulteriore lunghezza di ml 6,55, sarà in asse di detta recinzione, avente un'altezza di cm 80 ~ + cm 100 di paletti e erete metallica (forniti e posati dai Sigg.r [REDACTED]).
2. nella parte centrale della stradina e per tutta la rimanente parte, che va da Via Gorzon fino alla recinzione suddetta al punto 1), il confine e la reciproca servitù di passaggio rimane inalterata al fine di consentire l'accesso con i rispettivi mezzi carrai e pedonale. (vedere allegato elaborato tecnico).
3. nella parte di stradina che va da ~ 2,50 dallo spigolo nord/est del portone posto nel lato nord dell'immobile di proprietà della ditta [REDACTED] per una lunghezza di ml 24,10 verso est, si concorda la costruzione di un muretto/recinzione posto parallelamente al lato nord del fabbricato suddetto [REDACTED] ad una distanza di ml 3,85 interni netti + 20 cm di recinzione. Tale recinzione rimane di esclusiva proprietà della ditta [REDACTED] e viene riconfermata la linea di confine catastale passante indicativamente per l'asse della stradina esistente e le rispettive servitù reciproche. (vedere allegato elaborato tecnico).

4. nella parte centrale della stradina, in terreno di proprietà della ditta [REDACTED] la stessa pone in opera un pozzetto con caditoia in ghisa per la raccolta acque meteoriche derivante dalla sgrondo della stradina.
5. nel rispetto della situazione precedente, nella quale in origine le famiglie [REDACTED] scaricavano mediante pozzetto nella linea di raccolta acque posta nella parte sud della stradina in oggetto, la ditta [REDACTED] ha ripristinato a nuovo tale linea garantendo l'innesto delle due proprietà in tale nuova linea di scarico acque meteoriche.
6. a compenso del terreno ceduto in maniera bonaria da parte della ditta [REDACTED] lungo il tratto di stradina descritto al punto 1), i Sigg.ri [REDACTED] concedono l'autorizzazione per la realizzazione di una linea fognaria per il raccordo con la pubblica fognatura (Scolo Racachello) sul proprio terreno e precisamente nelle immediate vicinanze (~1,00/1,50 ml) su tutta la linea di confine posta nel lato ovest. Tale linea fognaria rimane di esclusiva proprietà (tubazioni e pozzetto) della ditta [REDACTED]. Lungo il tratto di tale linea, verrà posto un pozzetto d'ispezione per l'eventuale pulizia della linea stessa e/o per un eventuale allacciamento che i Sigg.ri [REDACTED] ritenessero necessari fare per loro future esigenze.

NOTA sull'area fronte strada sono presenti tettoia chiusa e tenda con struttura fissa e telo in PVC, che però insistono in area che costituisce b.c.n.c comune anche aui sub. 7 e 23. Non si ha conoscenza di eventuali autorizzazioni rilasciate in merito. Nel caso queste non vengano rilasciate e anzi gli aventi diritto impongano la rimozione di tettoia e pergolato il future acquirente dovrà rimuovere le strutture, oppure concordare con gli aventi diritti un'eventuale autorizzazione per mantenere lo stato attuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 29/06/2009

[REDACTED] Proprieta' 1/1
Atto di Compravendita del 29/06/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 1612. Registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Badia Polesine il 21/07/2009 al n.1947 serie 1T. Trascrizione a favore del 23/07/2009 – Registro Particolare 4172 Registro Generale 7111.

Proprietario dal 29/12/2005 al 29/06/2009

[REDACTED] Proprietà 1/1
Decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo, in data 14/03/2003, Rep. N. 370, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rovigo il 4/4/2003 al n. 506, Serie 4, integrato con provvedimento emesso dallo stesso Tribunale di Rovigo in data 7/10/2003, rep. N.1259, registrato a Rovigo il 29/10/2003 al n.1428, entrambi trascritti a Rovigo il 3/12/2003 – Registro Particolare 7112 Registro Generale 12183.

Proprietario dal 17/11/2003 al 29/12/2005

[REDACTED] Propr. 1/1
Atto di Compravendita del 2/9/1998 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO). Repertorio n. 6546. Trascrizione a favore del 03/09/1998 – Registro Particolare 4528 Registro Generale 6507.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Lusia, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari in oggetto, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Concessione Edilizia n. 22/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio con annesso alloggio ed uffici aziendali

Pratica presentata in data 29/12/1997 prot. 6790, concessione edilizia rilasciata in data 14/09/1998 prot. N.1472.

Note: Atto notarile in data 2/9/1998 per trasferimento dell'immobile da [REDACTED]

[REDACTED] Voltura della concessione rilasciata il 17/3/1999 a [REDACTED]

Identificativo: DIA 4236/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione rampe d'accesso per apertura passi carrai

Pratica presentata in data 27/74/1999 prot.4236. Manca il collaudo.

Identificativo: P.d.C. 39/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Completamento dei lavori di edificio ad uso produttivo con cambio di destinazione parziale da laboratorio ad ufficio, con la costituzione di n°3 unità produttive, da definire, al Piano Terra, (ex C.E. n°22/1998) sull'area identificata al Catasto Terreni Foglio 16 mappali 112-144.

Pratica presentata in data 10/06/2003. Permesso di Costruire n.39 rilasciato in data 07/11/2003 prot. N.3883. Inizio lavori 11/11/2003.

Identificativo: DIA 1776/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Variante al P. di C. n.39 del 07 novembre 2003 relativo a "Completamento dei lavori di edificio ad uso produttivo con cambio di destinazione parziale da laboratorio ad ufficio, con la costituzione di n.3 unità produttive, da definire, al piano terra (ex C.E. 22/1998)"; parziale cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio (piano terra), da magazzino a bar (piano terra) e da magazzino a n.4 appartamenti (piano terra e primo) con modifiche interne e prospettiche.

Pratica presentata in data 18/04/2004 prot. N.1776.

Note: manca il collaudo. Pratica presumibilmente mai portata a termine.

Identificativo: DIA 5088/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Posizionamento di tenda parasole ombreggiante retrattile su porzione di fabbricato da adibirsi a bar.

Pratica presentata in data 29/07/2004 prot. N.5088. Fine lavori 3/11/2005.

Identificativo: P.d.C. 33/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al P.C. n°39/2003 limitatamente a parte del P. Terra per cambio di destinazione d'uso da magazzino a bar, identificato al Fg. 16 mappale 194 sub. 8.

Pratica presentata in data 31/08/2004 prot.. Permesso di costruire rilasciato in data 28/10/2004

prot. N.5661/04. Inizio lavori il 11/11/2003 e fine lavori il 3/11/2004.

Note: Certificato di agibilità n.33/2004 del 5/11/2004 relativo al bar identificato al fg.16, m.n.194, sub.8.

Identificativo: DIA 8491/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Pratica presentata in data 23/12/2004 prot. N.8491. Fine lavori il 3/11/2005.

Identificativo: DIA 2506/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione e pergolato

Pratica presentata in data 15/04/2005 prot. N2506. Fine lavori 3/11/2005.

Con la presente pratica il pergolato, comunque autorizzato dal Comune, doveva risultare scoperto, con le sole strutture di travi senza copertura.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalle misurazioni effettuate sui locali del bar si rilevano delle dimensioni che non rispettano le tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis del DPR 380/2001. In particolare la larghezza della cucina, la lunghezza e la larghezza della sala sono difformi rispetto a quanto rappresentato sull'elaborato grafico di progetto allegato al P.d.C. 39/2004 (ma conformi alle quote riportate nella planimetria della pratica precedente)

Il pergolato, come autorizzato dalla DIA 2506/2005, è scoperto, mentre sul posto risulta coperto da telo in pvc e chiuso su un lato da lastre di policarbonato. Sul lato del pergolato prospiciente la strada è presente un muretto, alto circa 60 cm, che delimita l'area esterna del bar dal parcheggio delle auto; il manufatto non risulta rappresentato negli elaborati grafici che ha autorizzato la costruzione della recinzione e del pergolato

Per quanto sopra esposto non si può attestare la conformità edilizia.

Per la regolarizzazione delle opere non risulta semplice ipotizzare soluzioni certe, non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le; il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

In via del tutto indicativa e di massima, al solo scopo di ipotizzare alcuni costi da sostenere, si ipotizza che:

per la tettoia debba essere rimossa la copertura (sempre che gli aventi diritti non impongano la rimozione)

per le misure differenti nei locali cucina si dovrà ripresentare una pratica a sanatoria con le misure corrette. Si evidenzia che con la presente non si vende, ed anzi non si entra nel merito della licenza comm.le per l'attività di piccola ristorazione esercitata all'interno, per la quale anzi non si garantisce il mantenimento.

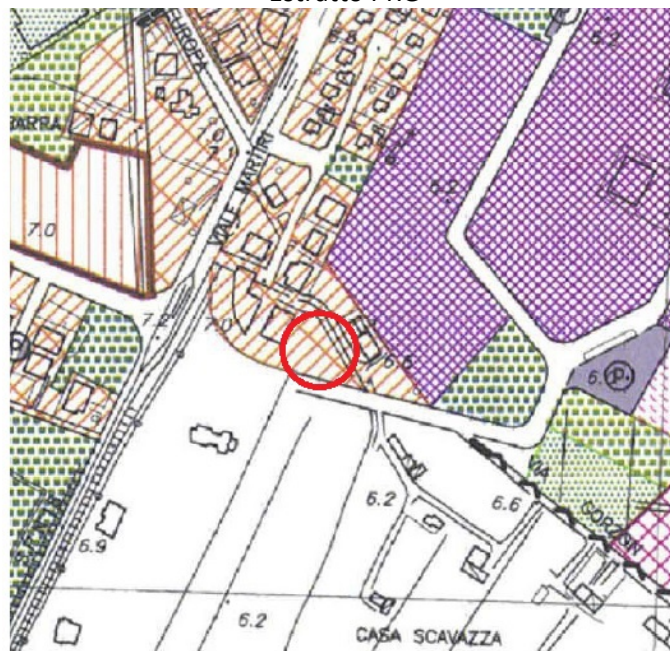
Il muretto sul davanti dovrà essere rimosso.

Per tutti tali adempimenti si prevede una spesa complessiva, indicativa e presunta di euro 4.000. I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le. Sarà cura del futuro acquirente concordare con l'U.T.Com.le gli opportuni adempimenti amministrativi ed interventi edilizi, e definirne i relativi costi

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – zona residenziale semiestensiva di completamento, art.22 delle NTA del PRG

Estratto PRG



LEGENDA



ZONA B2 ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Descrizione: **Bar al piano terra**

Locale commerciale con destinazione bar ubicato al piano terra, sito a Lusia (RO) in via Gorzon n.91. Il bene in oggetto fa parte di un complesso commerciale-produttivo-residenziale composto da 9 unità e costituito da due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato prefabbricato. L'unità è composta da un'ampia sala, cucina, dispensa, wc dotati di antibagno ed un cortile esclusivo ad est utilizzato come deposito. Ampie vetrate lato strada.

Sul fronte strada è presente una ampia zona dotata di tavoli e sedie per i clienti e coperta in parte da tenda parasole con struttura smontabile in metallo zincato (sup. ~63 mq) e in parte da pergolato con struttura portante in legno e telo di copertura in pvc (sup. ~22 mq). Pavimenti e rivestimenti dei locali sono in gres porcellanato, vetrine in alluminio, anti e wc completi di accessori. Si evidenzia che la struttura esterna è posta sullo spazio fronte strada comune ad altre unità.

Lo stato manutentivo interno è molto buono. Nulla si può attestare sulla conformità degli impianti in dotazione all'immobile, però data la presenza di una attività comm.le di ristorazione si ritiene siano conformi.

Il locale è dotato di parcheggio esterno comune sul fronte strada di via Gorzon. L'impianto di condizionamento presente risulterebbe di proprietà del conduttore.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Bar	82	1	82
Area esclusiva (cortile)	18	0,1	1,8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per BAR a Lusìa da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di locali comm.li a bar a Lusìa delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.360 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (abitabilità) nel 2014, pertanto la vetustà è stimata di anni 10. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.360 \times (1 - 10/50) = 1.088 \text{ Eu/mq}$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a Lusìa)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2015);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buone);
- la superficie (immobile con superfici medie per l'uso);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per piccola ristorazione);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);

- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semiestensiva);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (buona, potendolo mettere a reddito);

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

In virtù di quanto sopra, si ritiene di applicare come valore unitario di stima pari al 10% in più rispetto a quanto emerso:

€ 1.200/mq bar

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

$$\text{mq. } 84 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 100.800,00$$

a titolo di verifica si può condurre la valutazione di stima applicando il metodo reddituale, considerando cioè che l'unità è locata, e pertanto la proprietà potrebbe incassare canoni annui di euro 9.100 corrispondenti a rate annue di rendita perpetua, la cui valorizzazione come valore attuale si ricava da:

$$Va = R / i$$

Applicando un tasso medio di investimento lordo pari al 8%, trattandosi di attività comm.le, si ottiene un valore attuale dell'investimento di euro 114.000, prossimo ma superiore a quello ricavato con altro criterio.

La pergola sul davanti non viene valorizzata non avendo garanzia del suo mantenimento.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per tutti i locali

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di:

locale comm.le a bar di mq. 82 catastali

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 100.800,00**

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%) € - 15.120,00

Per regolarizzazioni amministrative € - 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 81.680,00

Valore immobile che si arrotonda: € 82.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 13/05/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 20/06/2024



CNICO