
Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RovigoBanca C.C. Soc. Coop**

contro:



N° Gen. Rep. **57/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2018 ore 09:30

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

Custode Giudiziario: **Vanessa Marega Istituto vendite giudiziarie – Dr. Enrico Abramo Marabese Notaio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo

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



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

██████████, proprietà per 1/4 e ██████████ proprietà per 3/4, foglio 8, particella 240, subalterno 4, scheda catastale 44, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T, comune BERGANTINO, categoria C/1, classe 3, consistenza 213 mq, superficie 222 mq, rendita € 3.399,16;

██████████ proprietà per 1/4 e ██████████ proprietà per 3/4, foglio 8, particella 240, subalterno 5, scheda catastale 44, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano 1°, comune BERGANTINO, categoria D/2, rendita € 1.497,73;

ENTE URBANO, sezione censuaria BERGANTINO foglio 8, particella 240, scheda catastale 1, qualità E.U., superficie catastale 265 mq;

██████████ proprietà per 1/4 e ██████████, proprietà per 3/4, foglio 8, particella 241 subalterno 1, scheda catastale 396, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T, comune BERGANTINO categoria C/1, classe 3, consistenza 88 mq, superficie 62 mq, rendita € 1.404,35

██████████, proprietà per 1/4 e ██████████, proprietà per 3/4, foglio 8, particella 241 subalterno 2, scheda catastale 396, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T-1°-2°, comune BERGANTINO, categoria D/2, rendita € 1.187,85;

ENTE URBANO sezione censuaria BERGANTINO foglio 8, particella 241, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 607 mq.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Possesso:** Libero al momento del sopralluogo**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A., BANCO DI BRESCIA S.P.A., RovigoBanca C.C. Soc. Coop**5. Comproprietari****Beni:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Misure Penali:** NO

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Corpo:** A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Felice Cavallotti n. 81 e 86 - Bergantino (RO) - 45032**Lotto:** 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo**Prezzo a base d'asta arrotondato: € 420.000,00****QUESITO.**

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

Successivamente: ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna 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 staggiati che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

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

2. REDIGA quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta



della documentazione reperita a cura del custode, indichi la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proprietario, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.

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

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

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

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta



- dal creditore precedente; 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 precedente 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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.



Beni in **Bergantino (RO)**
Località/Frazione
Via Felice Cavallotti n. 81 e 86

Lotto: 001 - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Via Felice Cavallotti n. 81 e 86

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED], proprietà per 3/4, foglio 8, particella 240, subalterno 4, scheda catastale 44, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T, comune BERGANTINO, categoria C/1, classe 3, consistenza 213 mq, superficie 222 mq, rendita € 3.399,16.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie.

Confini: NORD: strada pubblica Via F. Cavallotti; SUD: particella 241; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/4 e [REDACTED], proprietà per 3/4, foglio 8, particella 240, subalterno 5, scheda catastale 44, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano 1°, comune BERGANTINO, categoria D/2, rendita € 1.497,73;

Derivante da: CLASSAMENTO del 12/09/1990 in atti dal 15/04/1999 (n. 109.3/1990)

Confini: NORD: strada pubblica Via F. Cavallotti; SUD: particella 241; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria BERGANTINO, foglio 8, particella 240, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 265 mq.

Derivante da: TIPO MAPPALE del 13/08/1974 protocollo n. 77132 in atti dal 25/07/2002 (n. 832.1/1974)

Confini: NORD: strada pubblica Via F. Cavallotti; SUD: particella 241; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/4 e [REDACTED] proprietà per 3/4, foglio 8, particella 241, subalterno 1, scheda catastale 396, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T, comune BERGANTINO, categoria C/1, classe 3, consistenza 88 mq, superficie 62 mq, rendita € 1.404,35.

Derivante da: VARIAZIONE del 14/01/2016 protocollo n. RO0001834 in atti dal 14/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 414.1/2016)



Confini: NORD: particella 240; SUD: Strada Pubblica; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/4 e [REDACTED], proprietà per 3/4, foglio 8, particella 241, subalterno 2, scheda catastale 396, indirizzo VIA FELICE CAVALLOTTI, piano T-1°-2°, comune BERGANTINO, categoria D/2, rendita € 1.187,85.

Derivante da: CLASSAMENTO del 12/09/1990 in atti dal 15/04/1999 (n. 108.3/1990)

Confini: NORD: particella 240; SUD: Strada Pubblica; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ENTE URBANO, sezione censuaria BERGANTINO, foglio 8, particella 241, scheda catastale 1, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 607 mq.

Derivante da: TIPO MAPPALE del 20/03/1992 in atti dal 29/07/1995 TM 28994/90 (n. 633.1/1992).

Confini: NORD: particella 240; SUD: Strada Pubblica; EST: particelle 244 e 245; OVEST: particella 237. SALVIS.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in pieno Centro Storico del Paese, a circa 200 m, percorrendo la Via Chioccana, troviamo la Strada Regionale Eridania. A pochi passi dalla struttura c'è il centro del Paese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Centro Storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (Buono), Chiesa (Buono), Attrezzature sportive (Sufficiente), Bar e Tabacchi (Sufficiente), Negozi al dettaglio (Sufficiente), Scuola materna (sufficiente), Biblioteca teca (Sufficiente)

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

Importanti centri limitrofi: Castelmassa RO) e Ostiglia (MN).

Attrazioni paesaggistiche: Museo della Giostra e dello Spettacolo Popolare.

Attrazioni storiche: Palazzo Diani, Palazzo Strozzi e Museo.

Principali collegamenti pubblici: Strada Regionale N. 482 - Eridania Rovigo-Mantova 1,5 KM, Autobus 1,0 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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

Non rilevato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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



4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di NOTAIO TORTORA FEDERICO DI OSTIGLIA (MN) in data 31/07/2008 ai nn. 20885/5252; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 01/08/2008 ai nn. 8124/1838;

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BANCO DI BRESCIA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 122.978,54; Importo capitale: € 61.489,27; A rogito di NOTAIO TORTORA FEDERICO DI OSTIGLIA (MN) in data 29/06/2010 ai nn. 23290/6809; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 22/07/2010 ai nn. 6822/1459;

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di RovigoBanca C.C. Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; Importo ipoteca: € 168.000,00; Importo capitale: € 83.024,00; A rogito di NOTAIO BARBIERI UMBERTO DI CASTELMASSA in data 22/04/2011 ai nn. 45283/11820; Iscritto/trascritto a ROVIGO in data 29/04/2011 ai nn. 4195/775.

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

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

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di RovigoBanca C.C. Soc. Coop** contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di FUNZIONARIO UNEP TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/02/2017 ai nn. 649 iscritto/trascritto a ROVIGO in data 07/03/2017 ai nn. 1785/1181;

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

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

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevato.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] dal 29/12/1986 al 12/08/2009.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DR. ALESSANDRO MINISTRI DI BERGANTIONO (RO), in data 29/12/1986, ai nn. 166/75; trascritto a ROVIGO, in data 28/01/1987, ai nn. 865/731.

Note: - Immobile adibito ad abitazione e parte a fabbrichetta (Ex foglio 8, mappali 243 sub 1, 2 e 3) successivamente accorpato all'immobile in oggetto.

Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/2009 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI BADIA POLESINE (RO), in data 12/08/2009, ai nn. 519/167/9; trascritto a ROVIGO, in data 14/09/2009, ai nn. 8707/5113.

Note: [REDACTED]
RINUNCIATO ALL'EREDITA'.

Proprietari: S [REDACTED] dal 22/04/2011 al 29/07/2016.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di NOTAIO BARBIERI UMBERTO DI CASTELMASSA (RO), in data 22/04/2011, ai nn. 45283/11820; trascritto a ROVIGO, in data 29/04/2011, ai nn. 4196/2599.

Note: SOGGETTI A FAVORE: L [REDACTED]
[REDACTED] HA RINUNCIATO ALL'EREDITA'. LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E' STATA PRESENTATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BADIA POLESINE N. 519 COL. 167 E TRASCRISSA A ROVIGO IL 14/09/2009 AI NN. 8707/5113 (RIPORTATA AL PUNTO PRECEDENTE).

Proprietari: MASSA DEI CREDITORI [REDACTED] dal 29/07/2016 al 23/08/2016.

In forza di atto per causa di morte-decreto di nomina curatore ereditario - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 29/07/2016, ai nn. 8822/5928; trascritto a ROVIGO, in data 29/07/2016, ai nn. 8822/5928.

Proprietari: [REDACTED] dal 23/08/2016 al 05/02/2019.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ATTO AMMINISTRATIVO, in data 23/08/2016, ai nn. 1085/9990; trascritto a ROVIGO, in data 15/01/2018, ai nn. 397/274.

Note: IN COMUNE DI BERGANTINO (RO) A C.T. FG. 8, N. 241, E.U. DI MQ. 607 SEDIME IMMOBILI, COMPROPRIETA' PRO-QUOTA AREA. L'EREDITA' SI E' DEVOLUTA PER LEGGE. RAPPORTO DI PARENTELA: SOGGETTO [REDACTED]. ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA' REP. N. 26800 DR. FEDERICO TOROTRA NOTAIO DI OSTIGLIA DEL 09/10/2012 REG.TO A MANTOVA L'11/10/2012 AL N. 5968 S.1/T, SOGGETTI RINUNCIATARI [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] dal 05/02/2019 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO, in data 05/02/2019, ai nn. 913/2018; trascritto a ROVIGO, in data 05/08/2019, ai nn. 6708/4580.

Note: IN RELAZIONE AL QUADRO SI PRECISA CHE: CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE L'ORDINANZA EX ART. 702 TER C.P.C. EMESSA DAL TRIBUNALE DI ROVIGO IN DATA 05/02/2019, COSI' COME RETTIFICATA IN DATA 24/04/2019, NELLA CAUSA R.G. 913/2018, CON CUI E' STATO ACCERTATO E DICHIARATO L'AVVENUTO ACQUISTO DA PARTE [REDACTED]

[REDACTED] SI PRECISA CHE TUTTI GLI ALTRI SUCCESSORI LEGITTIMI HANNO RINUNCIATO ALL'EREDITA' CON ATTO DEL NOTAIO DEL 09/10/2012 N. 26800 DI REPERTORIO E N. 8960 DI RACCOLTA, A ROGITO DEL NOTAIO FEDERICO TORTORA. LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE [REDACTED] E' STATA



REGISTRATA ALL'UFFICIO DEL REGISTRO DI ROVIGO IN DATA 23/08/2016 AI NN. 1085/9990/16 E TRASCRITTA PRESSO CODESTA A.T. IN DATA 15/10/2018 AI N.RI 397-274.

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 4/65 L.E.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/08/1965 al n. di prot. 3393

Rilascio in data 31/08/1965 al n. di prot. 3393

Numero pratica: N. 9/71 L.E.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/06/1971 al n. di prot. 2100

Rilascio in data 28/06/1971 al n. di prot. 2100

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1971 al n. di prot. 334

Numero pratica: N. 121/68 C.E.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/08/1968 al n. di prot. 3408

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 3408

Abitabilità/agibilità in data 25/09/1968 al n. di prot. 3225

Numero pratica: N. 26/83 C.E.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1983 al n. di prot. 1598

Rilascio in data 15/06/1983 al n. di prot. 1598

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: N. 64/86 C.E. e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/1986 al n. di prot. 4049

Rilascio in data 14/07/1987 al n. di prot. 4049

Abitabilità/agibilità in data 19/04/1991 al n. di prot. 6217

Numero pratica: N. 59/90 C.E.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/1990 al n. di prot. 3152

Rilascio in data 16/11/1990 al n. di prot. 3152

Abitabilità/agibilità in data 19/04/1991 al n. di prot. 6217



Numero pratica: N. 44/07 D.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: "Realizzazione di alcune opere interne al P.T. e P. 1°".

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/11/2007 al n. di prot. 6055

Numero pratica: N. 41/09 D.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: "Lavori per realizzazione opere interne".

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 5224

Numero pratica: N. 35/10 D.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Per lavori: "Lavori di straordinaria manutenzione alla copertura, rifacimento intonaco ammalorato sui soffitti delle stanze e dei corridoi".

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/07/2010 al n. di prot. 4350

Numero pratica: N. 38/2016 S.C.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: "Realizzazione di due nuovi bagni e altre opere interne finalizzate al risanamento ed adeguamento igienico-sanitario del fabbricato esistente".

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2016 al n. di prot. 5023

Abitabilità/agibilità in data 31/10/2016 al n. di prot. 0007112

(v. fascicolo degli allegati – **All. 3 – Documentazione Urbanistica**).**7.1 Conformità edilizia:****Alberghi e pensioni [D2]**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**7.2 Conformità urbanistica:****Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 8 del 24/03/2017
Zona omogenea:	Piano Particolareggiato del Centro Storico U.M.I. 55 - A.E.O. n. 9
Norme tecniche di attuazione:	Vedi documentazione fotografica allegata (All. N. 3 - Documentazione Urbanistica),

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**(v. fascicolo degli allegati - **All. 3 - Documentazione Urbanistica**)

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un Complesso immobiliare, con destinazione d'uso a Bar, Ristorante-Pizzeria e Hotel-Albergo, con l'area sottostante e piccola area cortiliva di pertinenza esclusiva, sito in Bergantino (RO), Via Via Felice Cavallotti n. civ. 81 e 86.

L'intero immobile, di forma in pianta pressoché rettangolare con i lati più corti paralleli alle due strade Pubbliche, si sviluppa tra la Via Felice Cavallotti, dove troviamo i due ingressi, pedonali, principali, del Bar, Ristorante-Pizzeria, con il numero civico 81, e l'altro dell'Hotel-Albergo, con numero civico n. 86, mentre nella Via Giuseppe Mazzini, si trova un accesso carraio, con numero civico 66, ad uso privato della struttura.

Tutte le unità immobiliari risultano comunicanti tra di loro.

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

Il tutto è così disposto:

BAR-RISTORANTE PIZZERIA (F. 8, P. 240, SUB. 4 e P. 241, SUB. 1).

PIANO TERRA: ingresso-sala bar, sala pizzeria, disimpegno, anti-bagno, due w.c., tre sale da pranzo, una zona pranzo all'aperto, due cucine di cui una con camino, due vani caldaia, un magazzino ed una lavanderia.

HOTEL-ALBERGO (F. 8, P. 240, SUB. 5 e P. 241, SUB. 2).

PIANO TERRA: entrata-reception, anti-bagno, due w.c., vano scale;

PIANO PRIMO: due corridoi di comunicazione, sette stanze da letto con bagno, tre stanze da letto con bagno in comune ed esterno con accesso, un'ampia terrazza praticabile ed un balcone;

PIANO SECONDO: due stanze da letto con bagno.

AREA ESTERNA: piccola corte con accesso carraio dalla Via G. Mazzini.

Sono comprese sull'immobile le comunioni indivise con gli altri condomini del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C.

L'IMMOBILE È SPROVVISTO DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA.

Vedi documentazione fotografica allegata (**All. N. 1 - Documentazione Fotografica**), planimetria Catastale (**All. N. 2 - Documentazione Catastale**) e planimetrie urbanistiche (**All. N. 3 - Documentazione Urbanistica**).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 730,00

E' posto al piano: Terra, Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1965 (BAR-RISTORANTE-PIZZERIA) 1971 (HOTEL-ALBERGO)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983-1990-2007-2009-2010-2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 81 e 86; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68/2,70/2,88/3,00/3,04/3,16/3,30.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, nel suo complesso, al momento del sopralluogo, versava in buone condizioni sia di conservazione che di manutenzione.

Necessita comunque di un intervento di manutenzione ordinaria, pulizia generale e tinteggiature e di verifica con collaudo di tutti gli impianti.

Vedi documentazione fotografica allegata (All. N. 1 - Documentazione Fotografica).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: HOTEL-ALBERGO
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: piana - terrazza materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: PARTE DEL RISTORANTE-PIZZERIA
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni:



sufficienti

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera con nervature emergenti parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: miste (pilastri c.a. e murature) condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO PRIVATO
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: PARTE DEL RISTORANTE-PIZZERIA
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: HOTEL-ALBERGO
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ACCESSO CARRAIO E CORTE INTERCLUSA PRIVATA
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: HOTEL-ALBERGO

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: HOTEL-ALBERGO
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Diffusori a soffitto condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: BAR-RISTORANTE-PIZZERIA
Elettrico	tipologia: MISTO tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: non verificabile ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: HOTEL-ALBERGO
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: Bocche di diffusione a soffitto condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: BAR-RISTORANTE-PIZZERIA

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a basamento con termosifoni e canali di aereazione
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	non conosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro tecnico utilizzato per la stima è dato dalla superficie commerciale calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138:

A - del 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

B - del 50 % della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera "A";

C - del 25% della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera "A"; del 15%, fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Il parametro economico = $(n Vi / n Pi)$: valore medio di mercato (arrotondato) ricavato dal coacervo delle transazioni note diviso la superficie.

La stima dell'immobile viene data dall'applicazione della seguente formula:

$$Vx = (n Vi / n Pi) * Px$$

dove:

Vx = sommatoria dei valori di mercato del bene oggetto di valutazione;

n Vi = sommatoria dei valori di mercato degli n beni simili messi a confronto con quello da stimare;

Px = parametro di confronto del bene da stimare (superficie);

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
BAR-RISTORANTE PIZZERIA (F. 8, P. 240, SUB. 4 e P. 241, SUB. 1). PIANO TERRA: ingresso-sala bar, sala pizzeria, disimpegno, anti-bagno, due w.c., tre sale pranzo, una zona pranzo all'aperto, due cucine di cui una con camino, due vani caldaia, un magazzino ed una lavanderia.	sup lorda di pavimento	370,00	1,00	370,00
HOTEL-ALBERGO PIANO TERRA: entrata-reception, anti-bagno, due w.c., vano scale; PIANO PRIMO: due corridoi di comunicazione, sette stanze da letto con bagno, tre letto con bagno in comune ed esterno, un'ampia terrazza praticabile ed un balcone; PIANO SECONDO: due letto con bagno.	sup lorda di pavimento	360,00	1,00	360,00
		730,00		730,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

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

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

Quindi la determinazione del Valore attuale Commerciale, del fabbricato ad Uso Bar, Ristorante-Pizzeria e Hotel-Albergo, si è tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, la superficie, la tipologia costruttiva, la dotazione degli impianti tecnologici, il grado delle finiture, la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente, l'efficienza delle opere di urbanizzazione, la richiesta sul mercato di immobili simili e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.



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

- **A - BAR, RISTORANTE-PIZZERIA (compreso vani accessori): € 850,00 al mq;**
- **B - HOTEL-ALBERGO (compreso vani accessori): € 700,00 al mq.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo;

Uffici del registro di Rovigo;

Ufficio tecnico di Bergantino (RO);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona del Comune di Castelmasa (RO) e Ostiglia (MN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 850,00 (Bar, Ristorante-Pizzeria) e 700,00 (Hotel-Albergo);

Altre fonti di informazione: Il sottoscritto si è inoltre avvalso di dati desunti da vari manuali di consulenza immobiliare e prontuari.

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

8.3 Valutazione corpi:

A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 494.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BAR-RISTORANTE PIZZERIA (F. 8, P. 240, SUB. 4 e P. 241, SUB. 1). PIANO TERRA: ingresso-sala bar, sala pizzeria, disimpegno, anti-bagno, due w.c., tre sale pranzo, una zona pranzo all'aperto, due cucine di cui una con camino, due vani caldaia, un magazzino ed una lavanderia.	370,00	€ 850,00	€ 314.500,00
HOTEL-ALBERGO PIANO TERRA: entrata-reception, anti-bagno, due w.c., vano scale; PIANO PRIMO: due corridoi di comunicazione, sette stanze da letto con bagno, tre letto con bagno in comune ed esterno, un'ampia terrazza praticabile ed un balcone; PIANO SECONDO: due letto con bagno.	360,00	€ 500,00	€ 180.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 494.500,00
Valore corpo			€ 494.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 494.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 494.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Bar, Pizzeria Ristorante e Hotel-Albergo	Alberghi e pensioni [D2]	730,00	€ 494.500,00	€ 494.500,00



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%) € 74.175,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 420.325,00

Prezzo arrotondato a base d'asta nello stato di occupato: € 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00)

Regime fiscale della vendita: a tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Documentazione inserita nel fascicolo degli allegati unito alla presente relazione:

Allegato 1 - documentazione fotografica;

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

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

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

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

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

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

Rovigo, lì 13 Novembre 2019

L'Esperto alla stima
Geom. Mirko Daziale

