

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 114/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/11/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. M. Pesoli**

Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico: bar trattoria, ex discoteca a Valle dell' Oca, Taglio di Po (RO), via Umbria, 12

Esperto alla stima: Arch. Roberta Miotto
Codice fiscale: MTTRRT73B61F382Q
Studio in: Via Cicogna Pirio 29 - 35037 Teolo
Telefono: 049 5212030
Cellulare: 347 9045065
Email: studio.miotto@gmail.com
Pec: roberta.miotto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

Bar trattoria, ex discoteca a Valle dell' Oca, Taglio di Po (RO), via Umbria, 12

1. Dati Catastali

Intestatario:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 2, cat. Unità collabenti, via Umbria snc, piano T-1.

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 3, cat. Unità collabenti, via Umbria snc, piano T.

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 5, cat. C/1, classe 1, consistenza 200 mq, superficie catastale mq 221, rendita € 2.169,12, via Umbria 12, piano T.

Catasto Terreni:

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. VO, foglio 5, part. 2, qualità Ente Urbano, sup. 1991 mq.

2. Stato di possesso:

I locali dedicati all' attività di bar-trattoria, ora si trovano non solo in stato di abbandono, ma anche oggetto di pesante vandalismo: qualcuno, infatti ha provveduto a rompere i serramenti ed a distruggere arredo ed accessori, che giacciono ancora oggi pericolosamente a terra.

Tale accaduto, oltre ad aver arrecato profondi danni all' edificio, lo rende aperto a tutti e di pericoloso accesso. Ha necessità di messa in sicurezza e di pulizia da detriti (vetri, ceramiche, legno). Si prevede che i lavori di liberazione saranno pesanti e costosi.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si' al piano terra

4. Creditori Iscritti: Banca Centro Emilia Credito Cooperativo, Cassa di Risparmio di Ferrara, [REDACTED] Agenzia delle Entrate.

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: SI'

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 96.966,00

Prezzo da occupato: -



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 inadeguati.

Successivamente :

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo 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 delle 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura,

- Iscrizioni,
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli,
- Difformità urbanistico edilizie,
- Difformità Catastali,

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso,
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; 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, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipocatastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di 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.



LOTTO UNICO
Beni in VALLE DELL' OCA – TAGLIO DI PO (RO)
BAR – TRATTORIA ED UNITA' COLLABENTI (EX DISCOTECA E PRIMO PIANO)
via Umbria n° 12

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1/1 proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Catasto Fabbricati:

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 2, cat. Unità collabenti, via Umbria snc, piano T-1.
- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 3, cat. Unità collabenti, via Umbria snc., piano T.
- Comune di Taglio di Po (RO), sez. urbana VO, foglio 5, mappale 2 sub 5, cat. C/1,, classe 1, consistenza mq 200, sup. catastale 221 mq, rendita € 2.169,12 via Umbria n° 12, piano T.

Derivante da: strumento (atto pubblico) del 17/11/2010, nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/11/2010, rep. 79603, rogante Notaio Maioli Gian Luigi di Comacchio, compravendita (n. 4167.1/2010).

Confini: il mappale 2 confina a Nord con il mappale 308 e 201, a Sud con il 21 e 258, a Est con il 314, a Ovest con il 556.

Identificato al catasto Terreni:

- Comune di Taglio di Po (RO), sez. VO, foglio 5, part. 2, qualità Ente Urbano, sup. 1991 mq.

Derivante da: tipo mappale del 09/01/2002 prot. n. 146023 in atti dal 09/01/2002 (n. 39.1/2002)

Confini: il mappale 2 confina a Nord con il mappale 308 e 201, a Sud con il 21 e 258, a Est con il 314, a Ovest con il 556.

Conformità catastale

La planimetria catastale esistente è solo quella riferita al bar-trattoria-sala giochi (fg 5, mapp. 2 sub 5) ed è conforme allo stato di fatto.

Le altre parti del fabbricato, ex discoteca e primo piano del bar, sono definite unità collabenti, cioè porzioni di fabbricato in disuso.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.



Verifica rispondenza dei dati catastali aggiornati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

Nell'atto di pignoramento è riportato anche il mappale 2 sub 6 del foglio 5, che è area cortilizia compresa nell'area pertinenziale del fabbricato, accatastata al C.T, sez. VO, fg 5, mappale 2.

Nell'istanza di vendita non si citano gli immobili, ma si fa riferimento al pignoramento. I beni descritti risultano UNIVOCAMENTE IDENTIFICATI.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Oca Marina è un piccolissimo agglomerato di edifici, posto sulle rive di uno dei rami del fiume Po, denominato Po della Donzella, in corrispondenza del suo Delta. Il Comune di appartenenza è Taglio di Po, anch'esso di piccole dimensioni, situato nella parte Sud-Est della Provincia di Rovigo a confine con l'Emilia Romagna.

Lungo questo ramo del Po sorgono numerose piccole località inserite nella campagna veneta, sprovviste di qualsiasi servizio.

Gli immobili pignorati si compongono di due locali posti in adiacenza tra loro: uno contenente un bar-trattoria-sala giochi, che occupa il piano terra di un edificio a due livelli, il piano primo del quale si presenta in condizioni inagibili; l'altro fabbricato era interamente dedicato all'attività di discoteca, ma ora in completo stato di abbandono.

Attualmente il locale a bar-trattoria è in condizioni di inagibilità ed accesso pericoloso in quanto è stato oggetto di pesante vandalismo con il quale sono stati rotti gli arredi, i serramenti e gli oggetti ad uso dell'attività (piatti ed altro)

Tale accaduto, oltre ad aver arrecato profondi danni all'edificio, lo rende di libero accesso: si ritiene, quindi, ci sia l'urgente necessità della messa in sicurezza e della pulizia da detriti (vetri, ceramiche, legno). Si prevede che i lavori di liberazione saranno pesanti e costosi.

Caratteristiche zona: area fabbricata

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: servizi commerciali

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: nessuna realtà medio-grande

Attrazioni paesaggistiche: argine del fiume Po

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: strada comunale

3. STATO DI POSSESSO:

I locali dedicati all'attività di bar-trattoria ora si trovano non solo in stato di abbandono, ma anche oggetto di pesante vandalismo.

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:



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva, iscritta ad Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia del 02/11/2009 R.G. 5964, R.P. 1324; a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 225.000,00, Importo capitale: € 150.000,00, durata 15 anni; a rogito di Notaio Maioli GianLuigi di Comacchio in data 21/10/2009 rep. 77740/29865; ipoteca gravante sugli immobili pignorati.

- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivate da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 14/04/2022, R.G. 2278, R.P. 341, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione, rep. 1312/9922 del 13/04/2022, contro [REDACTED], capitale € 69.816,59, totale € 139.633,18, ipoteca gravante sui beni pignorati.

- Ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione derivate da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta il 24/03/2025, R.G. 1574, R.P. 222, a favore di Agenzia delle Entrate – riscossione, rep. 1807/9925 del 21/03/2025, contro [REDACTED], capitale € 97.879,69, totale € 195.759,38, ipoteca gravante sui beni pignorati.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Centro Emilia Cred. Coop., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili; sottoscritto da Ufficiale giudiziario di Rovigo in data 12/06/2018 al rep. n.1907, trascritto a Rovigo in data 05/07/2018 ai nn. R.G.3558 R.P. 2529.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/07/2025, emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo rep. 1739, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non c'è un Amministratore

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

Per atto di compravendita del Notaio Lidio Schiavi datato 10/01/1994, rep. 56781/12569, trascritto a Chioggia il 13/01/1994 al part. 118

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1
Per atto di vendita a rogito del Notaio Formicola in data 10/05/2001, rep. 46231, trascritto a Chioggia il 17/05/2001 al part. 2030.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per la quota di 1/1
Per mutamento di ragione sociale con atto a rogito del Notaio Guzzon del 25/06/2007, rep. 5463/3699, trascritto a Chioggia il 26/06/2007

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], attuale proprietario, per la quota di 1/1

Per atto di compravendita del 21/10/200, rep. 77739/298649 a firma del Notaio Maioli di Comacchio, trascritto a Chioggia il 02/11/2009, part. 3589.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Costruzione dell' edificio è ante 1967;
- Concessione edilizia del 28/06/1979 n° 65;
- D.I.A. n° 01/5595 del 05/06/2001, intestata a [REDACTED] per lavori di piccole modifiche interne e nessuna modifica esterna ai locali adibiti a bar-trattoria siti in località Oca Marina via Umbria 12.
- Concessione edilizia n° 119/2001 prot. n.6873/01, pratica edilizia n. 92 del 2001, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di una vetrata al bar-trattoria.
- Certificato di agibilità del 18/01/2002 intestata a [REDACTED] per il fabbricato a bar-trattoria-sala giochi.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra lo stato licenziato più aggiornato, relativo ai soli locali adibiti a bar-trattoria-sala giochi, e lo stato di fatto non si sono riscontrate difformità.

Per quanto sopra SI PUO' ATTESTARE LA CONFORMITA' EDILIZIA. PER I SOLI LOCALI DEL BAR-RISTORANTE-SALA GIOCHI, PER L' EX DISCOTECA E IL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO SOPRA IL BAR NULLA SI PUO' DICHIARARE.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Adottato:	Piani vigenti
In forza della delibera:-	-
Zona omogenea:	Art. 68 – aree di intervento comprese nelle zone di rispetto con particolare interesse paesistico-



	ambientale. B2 zona residenziale semiestensiva di completamento 11/2 PAT Invarianti: aree agricole di tutela. 15/5 PAT Carta delle fragilità :area non idonea 18/1 PAT trasformabilità: ATO 1 – ambito territoriale omogeneo a prevalente destinazione residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 68, 18, 37, 40
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra SI DICHIARA LA CONFORMITÀ URBANISTICA

Descrizione: Bar-Ristorante-sala giochi-ex discoteca

Quota e tipologia del diritto

1/1 proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,70**

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato parzialmente (solo bar-trattoria) nel 2001, mentre il primo piano del fabbricato e l'adiacente ex discoteca sono in stato di decadimento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di variabile: il bar 2,80, sala giochi 2,72, deposito esterno h 2,40, centrale termica h 3,22; l'altezza dell'ex discoteca è di circa ml 6,00, l'altezza del secondo piano del fabbricato del bar non è conosciuta..

I due fabbricati adiacenti sono composti da: il bar n° 2 piani fuori terra, ma il secondo è inagibile, l'ex discoteca ha altezza interna di circa ml 6,00, il volume è suddiviso internamente con un ammezzato dove trova sede un soppalco. Piani seminterrati n. 0

Stato di manutenzione generale: tutti i locali sono al momento inagibili.

Si dichiara che l'ex discoteca è stata accessibile solo dal piano soppalco, perché il resto era chiuso, ed era senza illuminazione.

Caratteristiche descrittive:

Manto di copertura

edificio con al p.t. il bar-trattoria

ex discoteca

materiale: tegole

condizioni: da ristrutturare pesantemente

materiale: in pannelli di ondolit

condizioni: da sostituire completamente e smaltire il probabile materiale dannoso.



Componenti edilizie e costruttive:Infissi esterni

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Al piano terra: **in parte in legno con vetro singolo ed inferriate ed in parte metallici con vetro-camera**; al primo piano : **in legno con vetro singolo e tapparelle in p.v.c.**; condizioni: **da sostituire.**

ex discoteca

Molte finestre sono state murate, alcune presentano solo le **tapparelle in p.v.c.**Infissi interni

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Piano terra: **porte tamburate ed impiallacciate in legno**, condizioni **mediocri**; piano primo: **non presenti.**

ex discoteca

Non presentiPavim. Interna

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Piano terra: **pavimentazione in cotto**, condizioni: **buone**; Piano primo: **tavole in legno di abete**, condizioni: **pesse**

ex discoteca

in parte in **cemento (soppalco)** ed in parte in **mattonelle di ceramica (altri locali)**, condizioni: **pesse.****Impianti:**Elettrico

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Tipologia: **sotto traccia**
condizioni: **risistemato, da verificare le certificazioni**

ex discoteca

Tipologia: **in parte sotto traccia in parte no**
condizioni: **da rifare**Termico

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Tipologia: **stufa a pellet**
condizioni: **buone**

ex discoteca

non verificatoIdro-sanitario

edificio con al p.t. il bar-trattoria

Presente, da risistemare

ex discoteca

non verificato**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico bar-trattoria-sala giochi**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	?
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Idro-termo-sanitario:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Stufa a pellet
Stato impianto	Da rivedere
Epoca di realizzazione/adeguamento	?
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
- 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
- 4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- 1) calcolo della superficie commerciale dei balconi: è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
- 2) calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande: è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
- 3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.
- 4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in



aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.

5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.

8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Bar-trattoria-sala giochi, ex discoteca e unità collabenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bar-trattoria-sala giochi	sup lorda di pavimento	240,00	1,00	240,00
Locali tecnici ed accessori esterni a servizio del bar-trattoria	sup lorda di pavimento	29,00	0,30	<u>8,70</u>
Totale superficie comm.	sup lorda di pavimento			248,80
Unità collabente primo piano	sup lorda di pavimento	132,30	1,00	132,10
Ex discoteca	sup lorda di pavimento	368,30	1,00	<u>368,30</u>
totale unità collabenti				500,40
Scoperto pertinenziale		1376,00		-

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciali

Sotto categoria: negozi

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2,024

Zona: Taglio di Po

Tipo di destinazione: commerciali

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato media (€/mq): 815,00

Valori reperiti dalle Agenzie Immobiliari:

Periodo: Ottobre 2025



Zona : Taglio di Po centro
 Tipo di destinazione: commerciale
 Tipologia: negozi/locali
 Stato di conservazione: buono/normale
 N° di edifici presi a campione: 4
 Valore di mercato medio: €/mq 760,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, confrontando almeno 3 campioni simili nella medesima zona oltre al raffronto con i valori OMI e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona. Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi. La preventivazione di tali costi è riferita all'attualità e deve essere considerata di massima, in quanto è impossibile definire dettagliatamente la parcella di un Tecnico per la redazione delle pratiche, mancando un tariffario di riferimento ed è altresì impossibile avere la certezza che le indicazioni dei Tecnici comunali per la sanatoria di abusi edilizi siano univoche, in quanto vanno ad interpretazione e variano sulla base alle modifiche normative. Il C.T.U. , quindi, si esonera dalla responsabilità di una preventivazione dettagliata, rimandando all'acquirente la verifica aggiornata della situazione in Comune ed in Catasto prima dell'acquisto dell'immobile.

Nel caso di immobili ancora in costruzione si stimerà il valore al finito e poi si decurterà il costo di ultimazione dei lavori.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata. Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Agenzie di zona, annunci immobiliari online, raffronto con almeno 3 campioni con similari caratteristiche; parametri medi di zona (Taglio di Po) per destinazione principale (€/mq.): **760,00 in buone condizioni (non nuovi).**

8.3 Valutazione corpi:



I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) Caratteristiche posizionali medie	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) Livello di piano	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10
4) caratteristiche tecniche e funzionali	
ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	
villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40
6) Stato di conservazione e manutenzione	
normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60
7) Vetustà fisica	
da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]/100$
8) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)	
ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

Bar-Trattoria-sala giochi



- Caratteristiche posizionali medie: periferia	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,95
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti	0,70
- Caratteristiche tipologiche: immobile commerciale	1,00
- Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,60
- Vetustà fisica: oltre 24 anni	0,73
-Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti	<u>0,90</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,23

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 760,00 x 0,23 = €/mq 175,00

Stima dell' immobile: €/mq 175 x mq 248,70 = **€ 43.522,00**

Scoperto pertinenziale, mq 639,00, destinato in parte a parcheggio ed in parte ad accesso ad altri locali: sup. comm. mq 639,00 x 0,05 = mq 31,95 x 175,00 = **€ 5.591,00**

Unità collabenti

- Caratteristiche posizionali medie: periferia	0,90
- Caratteristiche ambientali intrinseche: medie	0,95
- Livello di piano: terra e primo	1,00
- Caratteristiche tecniche e funzionali : scarse	0,70
- Caratteristiche tipologiche: unità collabenti	0,70
- Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,60
- Vetustà fisica: oltre 50 anni	0,70
-Caratteristiche ambientali estrinseche: scadenti	<u>0,90</u>
Il coefficiente complessivo risulta:	0,16

Il valore al mq omogeneizzato risulta: €/mq 760 x 0,16 = €/mq 121,60

Stima degli immobili: €/mq 121,60 x mq 500,40 = **€ 60.484,00**

Scoperto pertinenziale occupato da piazzale di ingresso:

sup. comm. Mq 737,00 x 0,05 = mq 36,85 x €/mq 121,6 = **€ 4.481,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar-trattoria-sala giochi con accessori e terreno pertinenziale	280,65	175,00	€ 49.113,00
Unità collabenti con terreno pertinenziale	537,25	121,60	€ 64.965,00
Valore corpo			€ 114.078,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.078,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 114.078,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Intero compendio	818,00	€ 114.078,00	€ 114.078,00



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%) (-) € 17.11200

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: al momento non previste (-) € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto sia possibile la vendita in 2 lotti separati, uno contenete il locale bar-trattoria- sala-giochi con soprastante unità collabente e l' altro comprendente l' ex discoteca, è consigliabile non separare i due edifici in quanto attigui, collegati al piano superiore attraverso una terrazza, facenti parte di uno stesso mappale e costituenti attività commerciale affine. La vendita separata potrebbe inoltre rendere meno appetibili i beni, in quanto impedirebbe un' omogenea riqualificazione del compendio.

Stato di occupazione dell' immobile: libero (-) 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo di vendita del lotto nello stato "occupato" -
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 96.966,00

Allegati

Titolo di provenienza
 Documentazione fotografica
 Documenti catastali
 Ispezione ipotecaria
 Certificato di Destinazione Urbanistica
 Licenze edilizie

Data generazione 01/10/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
 MIOTTO ROBERTA
 n° 1798


