

Tribunale di Rovigo

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. Gen. Rep. 13/2022



Giudice delegato: dott.ssa SOFIA GANCITANO

Curatore: avv. Elena Biasin

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Lendinara (Ro), via Canozio n.71

Rovigo, lì 08/03/2023

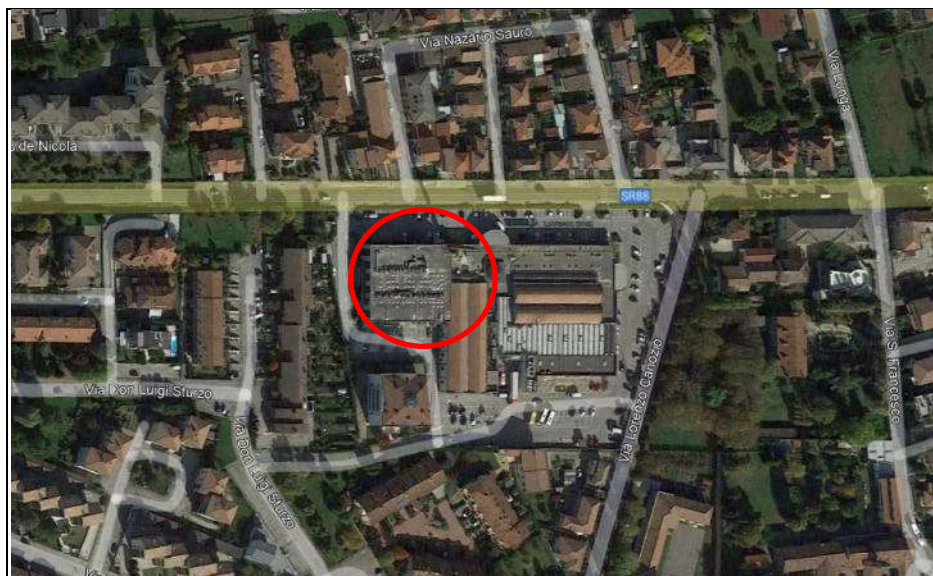
ARCHITETTOPAOLOTURRA
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Telefono e fax 0425 24864
email: arch.paolo.turra@awn.it



Beni in Comune di LENDINARA, via Canozio 71

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A – Porzione di fabbricato di circa 502 mq lordi, collocato al primo piano del centro commerciale Base, destinato a ristorante – pizzeria dalla [REDACTED]



Vista aerea



Prospetto nord su SR88

Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1;



COMUNE DI LENDINARA

Sez. Urb. LE, Foglio 9, Particella n. 631 sub. 17 graffata alle particelle 632 sub. 7, 633 sub. 15, 638 sub. 5, Cat. C/1, Cl. 10, consistenza 398 mq - Rendita € 5.035,97 indirizzo via L. Canozio n. 69, Piano 1;

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Foglio 9 Particelle nn. 631, 632, 633, 638.

Dati derivanti dalla soppressione e fusione dell'unità di cui alla particella 632 sub 5 graffata alla particella 632 sub 12 e dell'unità di cui alla particella 633 sub 12 graffata alla particella 638 sub 3, giusta variazione del 19/02/2019 prot. n. RO0009846 in atti dal 21/02/2019 "Fusione e cambio destinazione (n. 4507.1/2019)"

L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con ogni azione e diritto, con le relative accessioni e pertinenze, con tutte le relative servitù attive e passive, vincoli o oneri. In particolare il trasferimento include le comproprietà di legge anche ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C. sulle parti e servizi comuni, nonché sull'area coperta e scoperta di pertinenza così come meglio descritti nell'atto a rogito notaio Manuele Mondello di Verolanuova in data 2 aprile 1997 rep. 87.051 trascritto il 16/05/1997 ai nn. 3841 RG / 2738 RP e ripotati nell'allegato elaborato planimetrico.

Confini: a nord ed ovest spazio aperto su area comune; ad est corridoio parti comuni; a sud particelle nn. 635 sub. 7, 632 subb 3, 4 e 7, 639 sub 3; salvo altri più esatti ed attuali;

Conformità Catastale:

L'attuale conformazione dell'immobile trova sostanziale rispondenza alla planimetria catastale in atti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile è ubicato in Comune di Lendinara su di un'area che sorge a lato della S.R. 88 che conduce a Badia Pol. ed a Rovigo e si sviluppa al piano primo del complesso condominiale denominato "Base" che contiene attività commerciali e direzionali.

Questa unità, attualmente libera, in precedenza era adibita alla ristorazione e si sviluppa su una superficie lorda di circa 502 mq suddivisa in sala bar/ristorante, locale cottura, cucina, magazzini, ripostigli, spogliatoio e locali igienici per il personale e per i clienti.

- Caratteristiche della zona: nella zona sono presenti insediamenti produttivi, commerciali e residenziali;

- Area urbanistica: il complesso immobiliare sorge in un'area classificata come "Produttiva Esistente".

- Caratteristiche zone limitrofe: le zone circostanti hanno carattere prevalentemente residenziale;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità delle 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: non rilevate;

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati;

4.1.3 Altre limitazioni d'uso: non rilevate.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come disposto nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Rovigo il 03/08/2015 ai nn. 5815 RG / 866 RP

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto dott.ssa Morena Giovanna notaio in Rovigo in data 30/07/2015 rep. n. 4104/3252, gravante sugli immobili in oggetto con la precedente identificazione catastale (Sez. urb. LE Foglio 9 particelle 633 sub 12, 638 sub 3 Cat. C/1 e Sez. urb. LE Foglio 9 particelle 631 sub 12, 631 sub 5 Cat. A/10;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00 - Importo capitale: € 500.000,00; durata 15 anni;

4.2.2 Pignoramenti: ///

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo il 10/06/2022 nn. 4822 RG / 3478 RP

a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 09/02/2022 Rep.n.1061/2022, che colpisce gli immobili in oggetto;

- Scrittura privata con sottoscrizione autentica trascritta a Rovigo il 27/11/2019 ai nn 9786 RG / 6643 RP

a favore di [REDACTED] derivante da atto tra vivi – preliminare di compravendita redatto dal dott. Giuseppe Rasulo, notaio in Spinea, in data 18/11/2019 rep. n. 63368/27957 riguardante la cessione della porzione di fabbricato ad uso commerciale in oggetto come identificato al precedente paragrafo 1.

Suddetto atto non si è perfezionato entro la data stabilita del 30/11/2021 e con ordinanza ex art. 702 ter C.P.C. in data 12/10/2020 il Giudice dott.ssa Pierangela Congiu del Tribunale di Rovigo ha dichiarato la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto preliminare di vendita tra la [REDACTED] e la [REDACTED] per inadempimento di quest'ultima, ordinando al Conservatore dei registri immobiliari la cancellazione della trascrizione del contratto preliminare di vendita stipulato il 18/11/2019 tra le succitate [REDACTED]

La cancellazione di questa formalità non è ancora stata compiuta e pertanto si provvederà secondo le disposizioni riportate nell'atto di vendita.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: visto il bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023 redatti dall'amministratore del condominio C. C. Base si desume per l'immobile in oggetto una spesa media annua ordinaria di circa € 7.500,00;



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dai documenti forniti dall'amministratore, si rileva che le spese a carico di questo immobile, comprese quelle deliberate per lavori straordinari pertinenti l'impianto antincendio, il gruppo elettrogeno e l'impianto antintrusione nel biennio 2022/2023 ammontano a circa € 28.000,00; la modalità di pagamento al condominio di suddetta somma, od altra più precisamente determinata, avverrà secondo le disposizioni del codice civile e della legge fallimentare.

Millesimi di proprietà: al presente immobile sono attribuiti 346,21 mill. per la porzione "ristorante – pizzeria" più 57,96 mill. per l'annessa porzione a magazzino (ex ufficio);

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità permette l'accesso a persone diversamente abili su sedia a ruote essendo il condominio dotato di ascensore;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'intero complesso condominiale è fornito di ampi spazi comuni circostanti adibiti alla manovra e sosta di automezzi; sulla copertura piana del complesso commerciale/direzionale, sono collocati i macchinari tecnologici impiantistici;

Attestazione Prestazione Energetica: in data 18/11/2019 è stato emesso l'A.P.E. con codice identificativo n. 100168/2019 redatto dall'ing. [REDACTED] che attesta l'immobile in Classe A2;

Indice di prestazione energetica rilevato dal suddetto APE: 345,47 kWh/mq anno;

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

Avvertenze ulteriori

- l'amministratore ha evidenziato la necessità a breve di dover eseguire considerevoli interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura, però non ancora deliberati;
- non sono stati prodotti i certificati di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza (fatto salvo quanto depositato agli atti del Comune ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità);
- non è stato possibile verificare l'efficienza e completezza degli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari che restano a carico dell'acquirente prima della loro rimessa in funzione;
- è a carico dell'acquirente il costo di eventuali adeguamenti dei beni in oggetto alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza e igiene dei posti di lavoro, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, tutti gli eventuali adeguamenti alle normative vigenti, compresi anche nelle parti condominiali non ancora deliberate;
- la costruzione del complesso condominiale è avvenuta precedentemente all'emanazione delle più recenti norme antisismiche;
- non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche;

A fine anno 2022 a causa di ingenti piogge e della impermeabilizzazione della copertura ormai degradata, si sono verificate copiose infiltrazioni d'acqua all'interno di vari locali del piano superiore del complesso condominiale, compresi quelli in oggetto, che hanno provocato il deterioramento dei controsoffitti degli ambienti posti più all'interno, in prossimità dei lucernai, destinati a magazzino, ripostiglio e spogliatoio. Alcune percolazioni d'acqua si sono verificate anche nella zona in prossimità delle vetrate della sala ristorante, estese dall'ingresso sino al banco bar, per una larghezza di circa 4 metri che anche in questo caso hanno danneggiato il controsoffitto in fibra di gesso e parte delle strutture legnee che contengono gli impianti tecnologici e quello di illuminazione. Conseguentemente poi, si è formata della muffa alla base delle pareti divisorie dei locali di servizio che sono per la maggior parte in lastre di cartongesso.

L'intera unità commerciale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria interna ai locali ed una verifica ed adeguamento normativo degli impianti tecnologici che la allestiscono.

Di tali circostanze ne è stato tenuto conto nella valutazione che segue.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- Provenienza ante ventennio:

dal 30/07/2015 all'attualità, la proprietà dell'immobile in oggetto è [REDACTED]:

[REDACTED] – proprietaria
per intero dei beni in oggetto acquisiti da [REDACTED]

[REDACTED] con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo del 30/07/2015 rep. 4103/3251 trascritto a Rovigo il 03/08/2015 ai nn. 5814/4127.

Dal 19/07/2007 al 30/07/2015 la proprietà degli immobili in oggetto con l'originaria consistenza e identificazione catastale è della [REDACTED]

[REDACTED] acquisita da [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Alessandro Wurzer di Badia Polesine in data 19/07/2007 rep. 85.852/14.391 trascritto a Rovigo il 01/08/2007 ai nn. 9193/4901;

Dal 11/12/2002 al 19/07/2007 la proprietà degli immobili in oggetto con l'originaria consistenza e identificazione catastale è della [REDACTED]

[REDACTED] acquistata da [REDACTED] giusto atto a rogito del

notaio Paola Esposito di Verolanuova del 11/12/2002 rep, 21.199/3460 trascritto a Rovigo il 07/01/2003 ai nn. 206/155;

Dal 02/04/1997 al 11/12/2002 la proprietà degli immobili in oggetto con l'originaria consistenza e identificazione catastale è della [REDACTED] acquistata dalla [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto a rogito del notaio Manuela Mondello di Verolanuova in data 02/04/1997 rep. 87.051 trascritto a Rovigo il 16/05/1997 ai nn. 3841/2738;

Dal 31/05/1995 al 02/04/1997 la proprietà degli immobili in oggetto con l'originaria consistenza e identificazione catastale è della [REDACTED] acquistata da [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto a rogito del notaio Simonetta Doro del 31/05/1995 rep. 11.949 trascritto a Rovigo il 19/06/1995 ai nn. 4442/3142;

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Lendinara, in data 16 e 24 giugno sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4318 pratica edile n. 486/93;

Intestazione: [REDACTED]

Realizzazione del secondo stralcio esecutivo del centro commerciale (attività commerciale e direzionale) in via Canozio / polesana per Badia;

Rilascio in data 14.03.1994;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 4528 pratica edile n. 486/93;

Intestazione: [REDACTED];

Variante alla C.E. n. 4318 del 14.03.1994 relativa alla realizzazione del secondo stralcio esecutivo del centro commerciale (attività commerciale e direzionale) in via Canozio / polesana per Badia;

Rilascio in data 19.10.1994;



- CONCESSIONE EDILIZIA N. 5111 pratica edile n. 486/93;

Intestazione: [REDACTED]

Voltura per contestazione delle succitate pratiche edilizie;

Rilascio 08/11/1995

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 5831 pratica edile n. 486/93;

Intestazione: [REDACTED]

Nuova concessione edilizia per ultimazione lavori di cui alle succitate Concessioni Edilizie;

Rilascio 19/02/1997

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 1884 – pratica ed. n. 486/93

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di completamento del bar-ristorante al piano primo del secondo stralcio esecutivo del centro commerciale Base ; Rilascio 18/04/1997

- D.I.A. prot .N. 97/10 del 30/01/1997 p.gen. n. 1858;

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: di variante alla C.E. n. 4528 del 19/10/1994; alla C.E. n. 5111 del 08/11/1995 e successiva variante con D.I.A. del 20/09/1995 prot. 18847 del 15.11.1995 per adeguamento funzionale della cucina-servizi;

- Pratica SUAP prot. n. 3815 del 08/01/2019 ;

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso con opere interne.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

La conformazione attuale degli immobili trova sostanziale rispondenza alla grafica riportata nell'ultima pratica edilizia autorizzata, ad eccezione di alcune difformità interne che sono state riscontrate nel locale magazzino e nei due ripostigli realizzati con la succitata pratica SUAP, che risultano avere una disposizione diversa.

Regolarizzabili mediante:

le sudette difformità saranno regolarizzabili allestendo una pratica SUAP in sanatoria che riproduca l'attuale distribuzione interna dei locali, che comporterà anche il pagamento di una sanzione amministrativa.

Spese di regolarizzazione presunte:

Spese tecniche, oneri e sanzioni forfettarie: **€ 3.000,00;**

(salvo diversa quantificazione alla presentazione della pratica e dell'onorario per spese tecniche).

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Vista la cartografia del Piano degli Interventi vigente, le particelle **n. 631, 632, 633 e 638** al Foglio 9 è compresa nella Z.T.O.: **Zona D1 – produttive esistenti;**

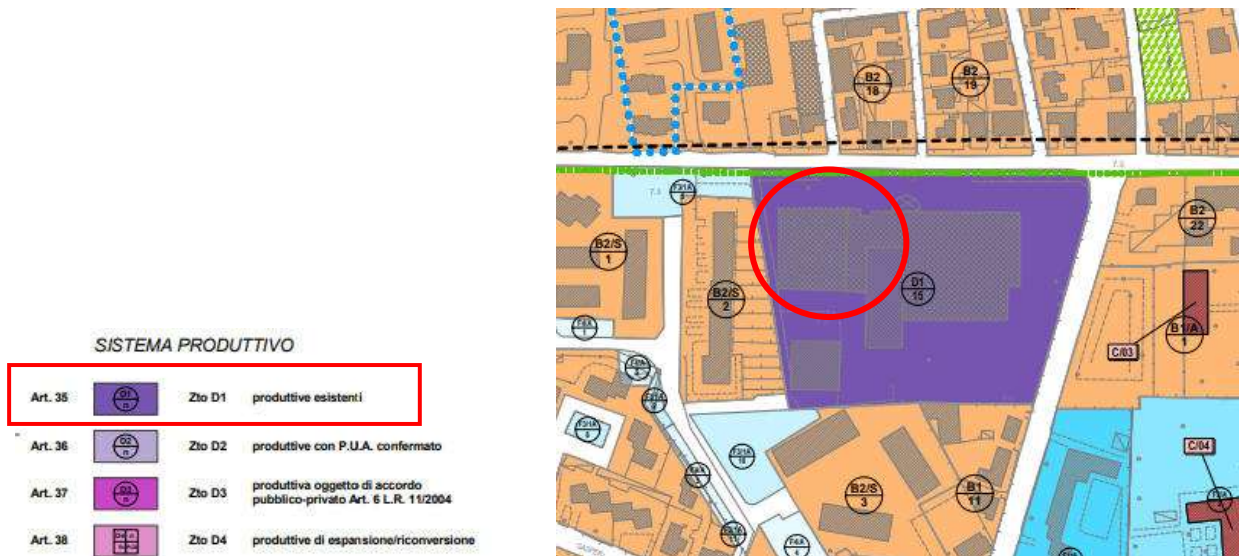
Le disposizioni previste per questa Zona sono riportate nelle N.T.O. del Piano degli Interventi all'art. 35.

- Immobile soggetto a convenzione: NO;



- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico*: SI (parcheggi nell'area esterna circostante vincolati a servizio delle unità commerciali che compongono il condominio);
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità*: NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I.* : SI

ESTRATTO P.I.



8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile a destinazione d'uso "ristorante-pizzeria" è sito al primo piano di un centro polifunzionale denominato "Base" che sorge lungo la SR 88 in Comune di Lendinara formato da unità commerciali e direzionali, circondato da ampia area scoperta asfaltata ad uso parcheggio.

È accessibile direttamente dal parcheggio esterno parallelo alla SR 88 tramite una scala a chiocciola in ferro con adiacente ascensore, oltre che da altra scala interna alla galleria commerciale quando il centro è aperto.



Ha una superficie lorda di circa 502 mq così suddivisa: salone bar – ristorante, corridoio, locale igienico per i clienti, cucina ristorante e cucina pizzeria con vicino magazzino e locale igienico per il personale, ripostiglio,



altro magazzino più grande, spogliatoio personale con bagno e altro ripostiglio più grande con accesso secondario dal corridoio condominiale interno.



I locali hanno una altezza netta di circa 3,20 ml e sono controsoffittati con struttura a “quadrotti”; le partizioni interne sono realizzate parte in cartongesso e parte in muratura; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica ed i serramenti sono in alluminio. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

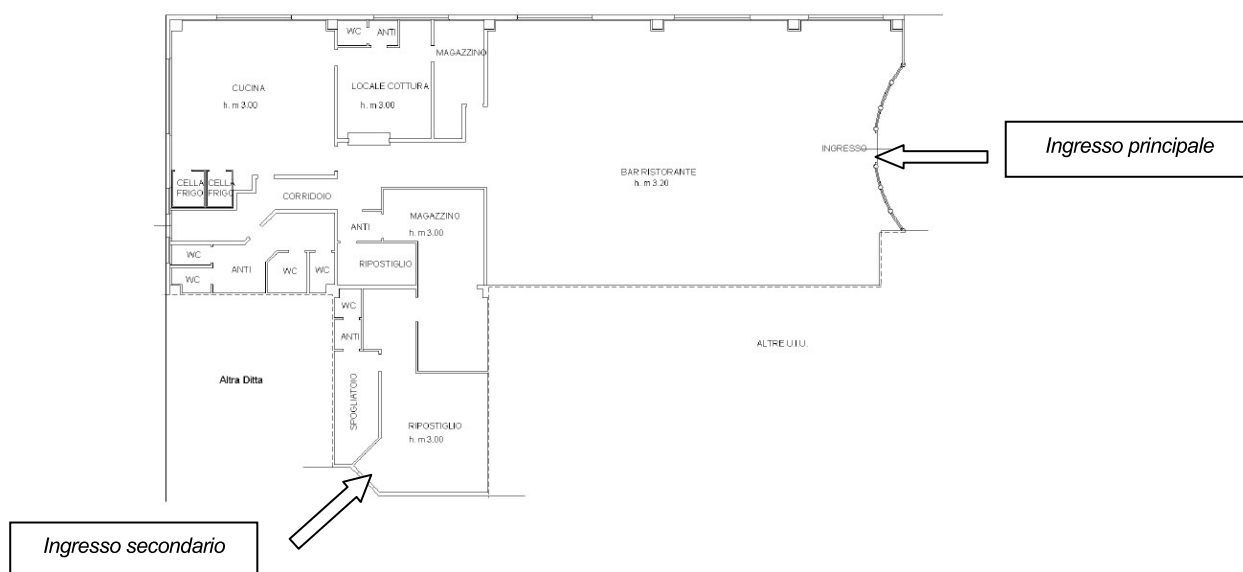
L’immobile, inutilizzato da qualche anno ed anche a causa delle infiltrazioni d’acqua piovana verificatesi a fine anno 2022 che hanno danneggiato i controsoffitti e le finiture interne, necessita di un intervento di ripristino e manutenzione straordinaria. Gli impianti tecnologici che lo allestiscono dovranno essere controllati per conformità, completezza ed efficienza e si evidenzia che quelli presenti nei due locali cucina sono stati in buona parte smantellati.



Gli impianti di riscaldamento e ricambio aria sono autonomi per questo immobile e le apparecchiature per il loro funzionamento sono collocate sulla copertura piana.



Planimetria dell'immobile



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
A	Salone	Superficie lorda	Circa 238,00	1,00	238,00
	Cucine	Superficie lorda	circa 87,00	1,00	87,00
	Corridoio	Superficie lorda	circa 33,00	1,00	33,00
	Magazzini	Superficie lorda	circa 53,00	1,00	53,00
	Bagni clienti	Superficie lorda	circa 24,00	1,00	24,00
	Bagni personale e spogliatoio	Superficie lorda	circa 20,00	1,00	20,00
	Ripostigli	Superficie lorda	circa 47,00	1,00	47,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA			circa		502,00

9 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

9.1 Criterio di stima: Con riferimento agli *STANDARDS INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE* le metodologie applicabili per la stima di un patrimonio immobiliare possono ricondursi ai seguenti criteri, la cui scelta dipende dai dati disponibili o dalle informazioni acquisibili con affidabilità:

- metodologia comparativa: a) criterio comparativo di mercato; b) criterio dei prezzi edonici;
- metodologia del costo di ricostruzione;
- metodologia economica: a) criterio reddituale; b) criterio finanziario.

Lo scrivente quindi, dopo aver analizzato il mercato locale, che non ha fornito dati comparabili (*compravendite di immobili simili*) e nemmeno economici (*canoni di locazione per immobili simili*) per la determinazione della stima in oggetto ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH o costo di ricostruzione) che si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile che possa presentare la stessa capacità funzionale.



L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti o possono essere trasformati.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell'area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento dai dati statistici ISTAT e consultando le pubblicazioni del CRESME (*Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio*, relativi al Costo di Costruzione), per la tipologia di edifici in oggetto, determinato quindi un costo di costruzione, comprensivo del valore dell'area, pari ad € 1.400,00.

9.2 Fonti di informazione: Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

9.3 Valutazione corpi (Cost Approach)

		DESCRIZIONE				
		UNITA' IMMOBILIARE IN EDIFICIO COMMERCIALE				
	Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato	Costo
1	Immobile ad uso commerciale	502,00	1400	1,00	1400	702.800,00
2						
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 702.800,00
CATEGORIE D'OPERA 1	%		costo	n	t	deprezzamento
	Obsolescenza eliminabile *					
	strutture (€)	36,00%	253.008,00	50,00	25,00	126.504,00
	Impianti(€)	13,00%	91.364,00	15,00	15,00	91.364,00
	opere edili e rifiniture(€)	51,00%	358.428,00	15,00	12,00	286.742,40
	Risultato(€)	100,00%	702.800,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		504.610,40
TOTALE			€ 702.800,00	TOT. DEPREZZAMENTI		504.610,40
						% DEP.TOT 71,80%
		percentuale	Valore a nuovo		Valore deprezzato	
Oneri per costruzione e urbanizzazione		0%	€ 0,00		€ 0,00	
Progettazione, DL, spese ed oneri vari		7%	€ 49.196,00		€ 13.873,27	
Totale oneri			€ 49.196,00		€ 13.873,27	
Profitto del promotore(%)		10%	€ 70.280,00		€ 19.818,96	
Costo costruzione			€ 822.276		€ 231.881,83	
			Valore a nuovo		Valore deprezzato	
Costo di costruzione(€)			€ 822.276		€ 231.881,83	
Totale (€)			€ 822.276		€ 231.881,83	

Valore complessivo diritto e quota

€ 231.881,83



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 34.782,27
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	- € 3.000,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 194.099,56

Prezzo arrotondato a base d'asta: € 194.000,00 (euro centosessantaseimila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 08/03/2023

Consulente Tecnico
arch. Paolo Turra
(firmato digitalmente)



Allegati:

- A** - copia atto di provenienza;
- B** – documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni,);
- C** - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D** – copia titoli edilizi;
- E** - documentazione fotografica.

