

ELABORATO PERITALE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

localizzazione : Comune di Porto Viro frazione Donada via Pioppa 3 - 5



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Porto Viro si trova in Provincia di Rovigo, posizionato in prossimità del delta del Po' e racchiuso tra il ramo principale del Po' di Venezia e il Po' di Maistra. Morfologicamente il territorio è pianeggiante e in parte si trova sotto il livello del mare, include diverse spiagge e molta campagna, valli palustri, lagune e formazione di isolotti sabbiosi. E' situato a 35 km dal capoluogo e inserito nel Parco Regionale del Delta del Po'. Il Comune di Porto viro ha accorpato i comuni di Donada e Contarina, conta la presenza di 13711 abitanti.

Accesso

Da via Pioppa al civico 3 - 5 attraverso strada interna sterrata

Identificazione catastale

Comune di Porto Viro - catasto fabbricati via Pioppa 3 /5

su area costruita su mappale 206 ente urbano ha 0,21,91 ora così censita

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 1 PT cat C/1 cl. 3 consistenza mq. 604 rendita €. 8.266,41

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 2 P1 cat. F/4 immobile in corso di definizione

Su area costruita su mappale 218 ente urbano ha 0,10,14 ora così censita:

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218 sub. 1 PT cat D/1 rendita €. 166,68

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218 sub. 2 PT cat. D/1 rendita 166,56

Catasto terreni

Comune di Porto Viro

Fg. 21 mappale 223 incolt Prod cl. 4 mq. 6.153 RD €. 0,00 RA €. 1,27

Fg. 21 mappale 231 incolt. Prod. Cl. 4 mq. 11.810 RD €. 0,00 RA 2,44

Fg. 21 mappale 219 incolt. Prod. Cl. 4 mq. 9.328 RD €. 0,00 RA 1,93

Coerenze a corpo: mappale 230, mappale 223, mappale 174; mappale 178.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA

Lotto di terreno di forma trapezoidale si estende per circa mq. 700 con una larghezza media di mt. 45 circa per oltre tre ettari complessivi. Il complesso è già stato utilizzato per uso commerciale, con attività di pizzeria oggetto di demolizione integrale con la formazione di unica attività turistica ricettiva e dedicato al pubblico spettacolo, oltre servizio bar, birreria e ristorazione

La struttura a piano terra è composta da diversi ambienti a servizio dell'attività, sia di ristorazione, che di birreria oltre che di un grande spazio per assistere agli spettacoli, con il piano di calpestio realizzato ad una quota più bassa rispetto all'ingresso.

Soprastante vi è piano primo composto da due soppalchi in acciaio e ferro e dotati di balaustra sempre in ferro, per la zona spettacolo, mentre il restante piano è in struttura ordinaria organizzata per ambienti a supporto e di appoggio delle compagnie teatrali. Il collegamento, presente nel progetto viene garantito da scale in ferro poste ai lati della zona teatro che fungono anche

da vie di fuga, e da altra scala con ascensore centrale panoramico. Allo stato attuale vi è solo scala di cantiere d'accesso al piano.

In coda all'edificio in direzione di sud è previsto in progetto, il posizionamento delle quinte di scena, mentre nella parte del teatro è previsto sempre in progetto l'estensione del palco verso l'esterno

Al piano primo risultano realizzati due mini appartamenti destinati agli artisti e per il custode della struttura oltre a sala ricevimenti e sala riunioni e ufficio destinato all'amministrazione.

Il complesso edificato è al rustico in parte grigio e in parte rosso. Ha i solai di piano in latero cemento, struttura di elevazione con pilastri in c.a e tamponamento alle pareti, con materiale isolante, manca la finitura interna. Completa la struttura la zona teatro che è in ferro, con pilastri sempre in ferro. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinggiato con davanzali alle finestre. Il tetto risulta realizzato, all'esterno, con copertura in pannelli coibentati in lamiera pre-verniciata, canali di gronda. mancano i pluviali. All'interno la struttura è a vista, con imponenti capriate in legno, travetti e listelli sempre di legno opportunamente trattati. Sono presenti condotti degli impianti di riscaldamento e raffrescamento in acciaio. Nella parte retrostante, sempre all'esterno vi sono inoltre locali per impianto termico, idrico e condizionamento. Le aperture sia esterne che interne sono prive di serramenti, mancano tutti i pavimenti, le scale di accesso al piano primo a rampe rettilinee vi è solo la scala di cantiere.

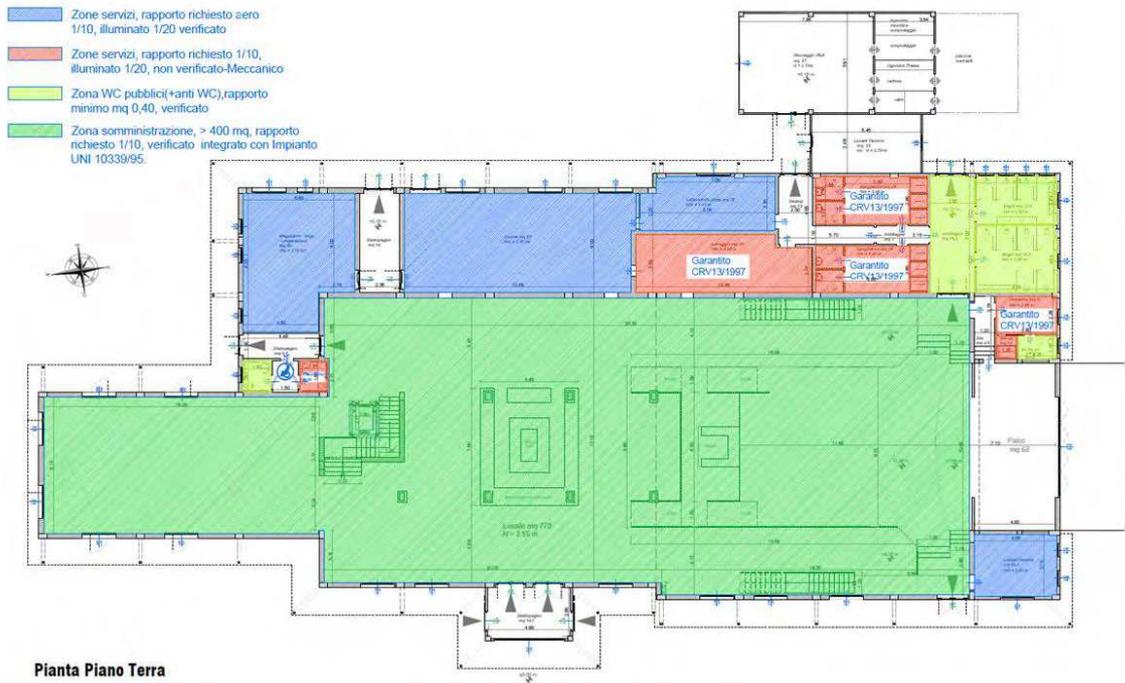
2



L'impianto elettrico è stato predisposto con le canalizzazioni, scatole di derivazione, prese, pulsanti, mancano tutti i frutti e in alcuni locali parzialmente i fili.

All'esterno, non sono state definite le aree di sosta e parcheggio, (superficie prevista nel progetto di 1200 mq) e la viabilità interna, le zone piantumate e il parco esterno come previsto nel progetto e la vasca di decantazione di raccolta delle acque piovane. Il progetto è previsto anche un impianto di fitodepurazione per lo smaltimento delle acque nere.

Vi è la presenza di cabine di trasformazione elettriche



dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n, 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a:

- superficie complessiva Mq. 1652 sviluppata su due piani**
- Posti a sedere 350 – spettatori 600 persone**
- Parcheggio mq. 1200 - dato da progetto**
- Aree a verde attrezzato mq. 1950 - dato da progetto**

3- STATO DI POSSESSO

██████████ sede Porto Tolle – proprietà 1/1

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non presente

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

Iscrizione volontaria del 28 dicembre 2018 ai nn. 6983/1140 per la somma di €. 1.950.000,00 della durata di 15 anni e 1 mese, atto di mutuo condizionato di atto Notaio Formicola Marzia Tommasina di Porto Viro in data 24 dicembre 2018 rep. n. 69982/14748 a favore di Banco BPM s.p.a sede Milano – codice fiscale 09722490969 a carico di [REDACTED] sede Porto Tolle

Beni colpiti: Comune di Porto Viro – fg. 21 mappali 208 sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 , contesto terreni fg. 21 mappali 256, mappali 24, mappali 132, mappali 207

4.3. Giudizio di conformità urbanistica – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistica – edilizia

L'immobile non è stato completato occorre ripresentare nuova pratica edilizia

4.3.2. conformità catastale

Occorre ritare la scheda e portare l'intera proprietà in categoria F.3 unità in costruzione.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

non soggetto

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 21 ottobre 2015 al nn. 47710299 atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 23 settembre 2015 rep. 452/2015 – decreto di trasferimento a carico di Piera Narciso nato il 15 marzo 1966 a favore di [REDACTED]

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 15 luglio 2009 al nn. 3968/2400 atto giudiziario Tribunale di Rovigo del 14 maggio 2009 rep. 772/2009 - decreto di trasferimento a favore di [REDACTED]

7- PRATICHE EDILIZIE /DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 pratiche edilizie

Pratica edilizia in sanatoria n. 1/86 per fabbricato ad uso sala ristorante - bar - pizzeria **rilasciata il 3 novembre 1986 dal Comune di Donada**

Certificato di agibilità n. 6544/1985 rilasciata il 19 marzo 1986

CE n. 24 /91 per ampliamento e adeguamento altezze rilasciata dal Comune di Donada il 21 febbraio 1991

CE n.44/92 variante per ampliamento fabbricato ad uso ristorante, pizzeria e abitazione, rilasciata dal Comune di Donada il 04 aprile 1992

Licenza di agibilità 15 aprile 1992

CE n. 103/94 per ampliamento fabbricato ad uso ristorante , costruzione magazzino, spogliatoio e n. 2 campi tennis rilasciata dal Comune di Donada il 21 novembre 1994

Licenza di agibilità n. 376 del 15 ottobre 1998

CE 1052/99 per cambio d'uso da pizzeria a birreria rilasciata il 16 settembre 1999

Autorizzazione prot. n. 12828 per sostituzione infissi esterni in data 4 agosto 1999

Agibilità n. 510 rilasciata il 19 ottobre 1999

Pratica edilizia prot. 24136 del 21 novembre 2017 e successive integrazioni relativa a ristrutturazione con ampliamento di locale commerciale denominato La Fenice .

Richiesta di proroga di tre anni del 29 novembre 2017 – inizio lavori in data 22 gennaio 2018 – scia rep. 024308mprot. 23719 del 19 novembre 2020

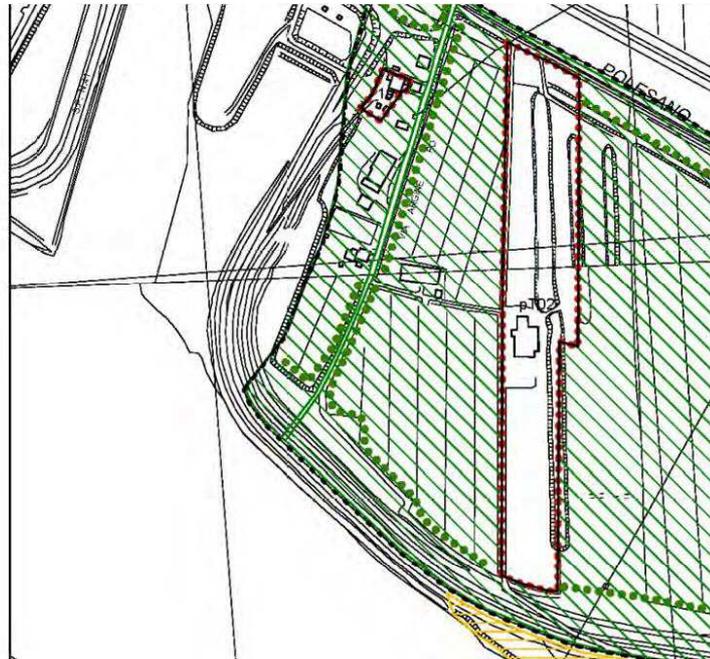
Rilascio parere di conformità del progetto vigili del fuoco prot. 2675 del 08 febbraio 2021

7.2 destinazione urbanistica

PGT – scheda di attuazione PT02 destinazione Turistico ricettiva .

Tavola 5 della zonizzazione NTA art. 58

- +++++ Vincolo cimiteriale
- SISTEMA DELLE VALENZE AMBIENTALI
 E DEI BENI STORICO CULTURALI
-  Zona F9 - Dune fossili e relitti boscati
 -  Zona F10 - Ambiti di restauro ambientale
 -  Zona F11 - Sistemazione a verde
 -  Zona F12 - Zone umide e canneti
 -  Zona F13 - Vivaio Forestale reg.
 -  Area di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale
 -  Aree di intervento in zone di rispetto con particolare interesse paesistico ambientale
 -  Alveo senile del Po
 -  Golene
 -  Relitti palustri
 -  Paleolavei
 -  Scanni e bonelli
Zona turistica di prima linea



PRG Aprile 2004

PROVINCIA DI ROVIGO
 COMUNE DI PORTO VIRO

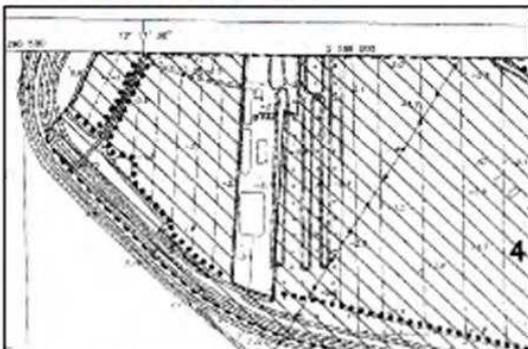
DENOMINAZIONE
 Ristorante, Pizzeria "Re Sargon"
 UBICAZIONE

SCHEDA		
p	T	02

Numero tavola PRG 13.1. 5

Via Pioppa, 3 Porto Viro

PLANIMETRIA SCALA 1:5000



FOTOGRAFIA



INDICAZIONI DI PROGETTO

DESTINAZIONE D'USO

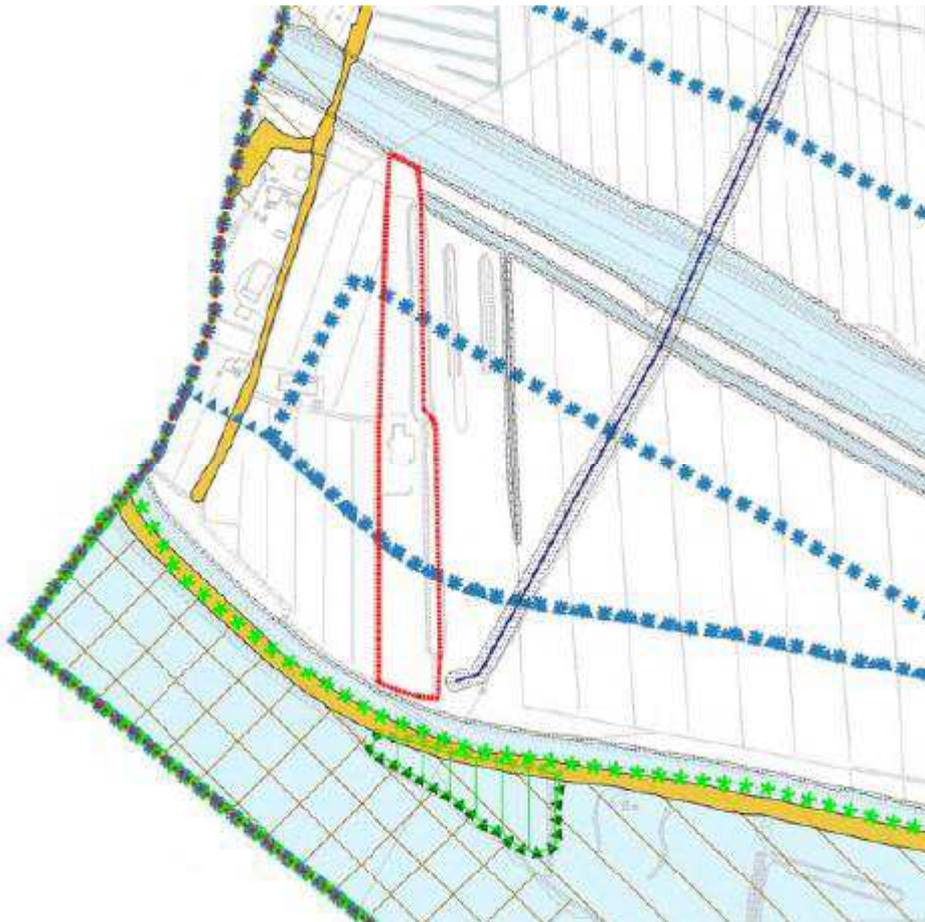
TURISTICO RICETTIVA

E' consentita la costruzione di un fabbricato ad uso turistico ricettivo a due piani per una volumetria massima di mc 2500. La nuova costruzione deve essere realizzata in posizione isolata a nord rispetto al fabbricato esistente, e riprendere sia la morfologia sia i materiali e le finiture del fabbricato esistente al fine di comporsi armonicamente nell'area. Deve essere posta particolare cura all'inserimento del nuovo fabbricato nel contesto esistente, prevedendo un'adeguata sistemazione delle aree scoperte. Il piazzale antistante l'ingresso principale, deve essere attrezzato a giardino, con inserimento di piccola attrezzatura per il gioco dei bambini, può essere ricavato un percorso pedonale pavimentato per il collegamento dei due fabbricati. Deve essere attrezzata un'area per la sosta delle auto, e la stessa

area può essere utilizzata anche come punto di partenza per il turismo di visitazione, dotandola di strutture leggere per ospitare attività di supporto quali: ricovero di biciclette, servizi igienici, tavoli, panchine, portarifiuti, ecc. Deve essere realizzata un'ecopiazzola di dimensioni adeguate al servizio fornito, ubicata in posizione idonea e opportunamente mitigata da una schermatura vegetale. Devono essere previste congrue piantumazioni formate da vegetazione arborea o arbustiva autoctona, sistemata in modo da formare delle zone a macchia o in filari posti in fregio alla viabilità o alla delimitazione dell'area. Le peschiere esistenti devono essere mantenute, come elemento di decorazione naturale e dotate di protezioni a sicurezza della pubblica incolumità. Deve essere predisposta idonea illuminazione notturna, correttamente dimensionata e mascherata, evitando fenomeni di inquinamento luminoso.

Carta dei vincoli _ il lotto è interessato marginalmente nel vincolo Fluviale che però non va ad interferire con il fabbricato costruito

Stralcio vincolo fluviale



8 – VERIFICA ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

8.1 PREMESSA- DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA / CONSIDERAZIONI

Trattasi di un bene, la cui commerciabilità è molto limitata, per non dire che non ne hanno affatto, il mercato immobiliare non offre elementi che consentano lo scrivente di conoscere il saggio di impiego, il che accresce ancora le difficoltà per la valutazione dello stesso.

Considerato che la valutazione dei teatri, o similari, come quella di qualsiasi immobile, può essere richiesta tanto in vista di una libera contrattazione, quanto per cessione coatta. Il diverso scopo della stima non può, né deve influire sul valore e neppure sul procedimento per rintracciarlo, dipendendo essi soltanto dal modo di utilizzazione dell'edificio.

Sotto il punto di vista estimativo, gli edifici con destinazione particolare, come nel caso in esame, si possono distinguere in due categorie: teatri con carattere di speculazione, e quindi suscettibili ad una rendita continuativa e teatri che non offrono rendita alcuna o la cui rendita è inadeguata al loro valore intrinseco. La prima categoria si riscontra ordinariamente nelle città importanti, ove per un certo periodo dell'anno, che si definisce stagione teatrale, gli spettacoli vi si susseguono (salvo un periodo di sosta stagionale, utilizzato in genere per i lavori di ripulitura,

riattamento e miglioramento del teatro) fornendo un congruo reddito. Questo può essere costituito dal canone di affitto che le compagnie, le quali usufruiscono del teatro, debbono corrispondere al proprietario del medesimo; oppure, quando il teatro viene esercitato direttamente dal proprietario stesso, dagli introiti derivanti dagli spettacoli.

Naturalmente l'accertamento tanto dell'affitto adeguato (nella prima ipotesi) quanto degli introiti (nella seconda ipotesi) deve farsi in base alla media dei risultati conseguiti in un certo periodo di anni e con quei criteri prudenziali, consigliati dalla instabilità e variabilità da un anno all'altro dei redditi stessi e che conferiscono loro piuttosto il carattere industriale, anziché fondiario. Una volta determinato il reddito lordo, dovrà essere depurato di tutte le passività che vi gravano e cioè delle varie imposte, delle spese necessarie per mantenere in efficienza il teatro nei riguardi della stabilità, dell'estetica, nonché di quelle di esercizio. A seconda che il teatro sia affittato, o gestito direttamente, varieranno il computo delle spese, ecc..

In sostanza la valutazione di un bene immobile di carattere particolare si basa essenzialmente su flussi finanziari che uniti al reddito e al patrimonio definiscono un valore da porre sul mercato.

Le specifiche condizioni del bene allo stato attuale non permettono di stimare attraverso il principio estimativo di "capitalizzazione del bene" in quanto si ribadisce l'immobile essendo al rustico, non genera reddito netto continuativo, tuttavia è possibile definire un valore tenendo conto di alcuni aspetti quali:

- aspetti considerati nella definizione del valore

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base: adeguata posizione, agevole raggiungibilità, buona visibilità.

b) i bacini di utenza (reali e potenziali)

c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro capite, tasso di disoccupazione)

d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);

e) la capacità di attrazione turistica della località

f) le caratteristiche dell'offerta.

Naturalmente e semplicistico una valutazione fatta applicando alla cubatura vuoto per pieno, o attraverso la superficie dell'edificato, un prezzo medio, in quanto il prezzo medio, poiché per edifici ordinari tale prezzo medio è più o meno noto, altrettanto non accade per quelli di carattere particolare come il caso in esame, è possibile però tuttavia definire un costo di ricostruzione.

8.2 prima parte – determinazione della struttura a nuovo (fonte " La stima degli immobili urbani " di Antonio Iovine e Massimo Curatolo edito dalla Exeo edizioni .) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso multisala cinematografica/teatrale cap. D13 edito dalla DEI)

dal tariffario viene definito il costo a posto a sedere quota parziale 50% pari €. 5.093,50

posti a sedere n. 350 x €. 5.093,50

€. 1.782.725,00

corrispondente a circa 1.079,13 /mq per una superficie complessiva di mq. 1652

Posti a sedere 350 – spettatori 600 persone

Totale valore lordo

€. 1.782.725,00

8.3 Seconda parte – determinazione del deprezzamento (fonte " La stima degli immobili urbani " di Antonio Iovine e Massimo Curatolo edito dalla Exeo edizioni .) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso multisala cap. D13 edito dalla DEI)

Opere mancanti edificio vero e proprio

Proiettori video e impianto relativo 7,31 %

Poltrone e arredi 2,53%

Arredi schermi e strutture di supporto allo spettacolo 1,07 %

Pavimenti flottanti, parquet, rivestimento pareti teatro 8,77%

Isolamenti e coibentazioni – parziale al 50% 2,00%

Impianto idro-termo-sanitario, condizionamento – parziale al 50% 3,90%

Impianto elettrico – parziale al 30% 8,19%

Infissi esterni, vetrate atrio, porte tagliafuoco, ascensore ecc. 11,70%

Arredi di cucine e ambienti attrezzati 15,30%

Strutture e finiture 3,00%

Totale 63,77%

La percentuale complessiva del 63,77 %. costituisce la percentuale di deprezzamento che l'immobile in questione

Pertanto il valore definitivo dell' immobile è pari a :

Totale valore lordo

€. 1.782.725,00

Decurtazione del 63,77%

€. 1.136.843,73

Valore parziale

€. 645.871,42

Decurtazione per sistemazione aree esterne

Seconda parte – determinazione del deprezzamento (fonte “ La stima degli immobili urbani “ di Antonio Iovine e Massimo curatolo edito dalla Exeo edizioni .) – (fonte – Tipologie edilizie - parcheggi a raso cap.H3)

Costo a mq. 49,00

Superficie destinata a parcheggio mq. 1200,00

Superficie destinata a verde mq. 1950

Mq. 3.150 x €. 49,00

€. 154.350,00

Decurtazione

Scavi	1,73 %
Sottofondi e rinterri	16,78 %
Sistemazione a verde	6,08 %
Bitumati	19,91 %
Pavimentazioni a blocchi di calcestruzzo	19,04 %
Cordoni in calcestruzzo	8,63%
Fognature	11,57%
Rete di irrigazione a pioggia	5,57%
Impianto di illuminazione , segnaletica ecc	9,86 %
Totale % opere mancanti	93,60%

Valore opere mancanti

€. 144.471,60

8.4 Valore totale complessivo

€. 645.871,42 -144.471,60

€. 501.399,82

8. 5 adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra oneri tributari su base Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nell'immediatezza Della vendita giudiziari

€. 125.349,96

8.6 prezzo base d'asta del lotto

€. 376.049,87 arr.

€. 376.000,00

Lecco, 29 marzo 2024

il perito

