

Tribunale di Rovigo

Procedura di Fallimento

contro:

[REDACTED]

n. Fall. 33/2020 R.G.F.

[REDACTED]

Curatori Fallimentari:
Dott. Nicola Rizzo
Dott. Marcello Ranzani

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperti alla stima:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Geom. Caterina Ferrari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ing. Enrico Zambon

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni in **Occhiobello (RO)**

Via Essonne n.1

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobili in Comune di Occhiobello (RO), Via Essonne 1, Complesso immobiliare a destinazione commerciale sito su un'area di circa 120.000 mq

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]
[REDACTED]

proprietà per 1/1

COMUNE DI OCCHIOBELLO

PALAZZINA UFFICI

- **Foglio 20 Particella 206 Sub 1**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale 179 mq, Rendita € 1.590,69; indirizzo via Essonne n.1 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 206 Sub 2**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 18 Vani, Superficie Catastale 387 mq, Rendita € 3.579,05; indirizzo via Essonne n.3 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 206 Sub 3**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 8 Vani, Superficie Catastale 179 mq, Rendita € 1.590,69; indirizzo via Essonne n.5 piano: T;

BLOCCO NEGOZI LATO NORD

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 284 mq, Superficie Catastale 297 mq, Rendita € 4.561,55; indirizzo Piazza Mennecy n.1 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 2**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 66 mq, Superficie Catastale 71 mq, Rendita € 132,94; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 3**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale 117 mq, Rendita € 1.814,98; indirizzo Piazza Mennecy n.2 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 213 mq, Superficie Catastale 220 mq, Rendita € 3.421,17; indirizzo Piazza Mennecy n.3 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 5**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 152 mq, Superficie Catastale 158 mq, Rendita € 2.441,40; indirizzo Piazza Mennecy n.4 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 203 Sub 6**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 169 mq, Superficie Catastale 175 mq, Rendita € 2.714,45; indirizzo Piazza Mennecy n.5 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 7**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 282 mq, Superficie Catastale 290 mq, Rendita € 4.529,43; indirizzo Piazza Mennecy n.6 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 8**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 161 mq, Superficie Catastale 168 mq, Rendita € 2.585,95; indirizzo Piazza Mennecy n.7 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 9**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 265 mq, Superficie Catastale 272 mq, Rendita € 4.256,38; indirizzo Piazza Mennecy n.8 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 10**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 166 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.9 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 11**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 167 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.10 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 14**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 176 mq, Superficie Catastale 186 mq, Rendita € 2.826,88; indirizzo Piazza Mennecy n.13 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 15**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 205 mq, Superficie Catastale 210 mq, Rendita € 3.292,67; indirizzo Piazza Mennecy n.14 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 16**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 176 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 2.826,88; indirizzo Piazza Mennecy n.15 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 17**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 176 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 2.826,88; indirizzo Piazza Mennecy n.16 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 18**, Categoria D/8, Rendita € 1.385,00; indirizzo Piazza Mennecy n.17 piano: T;
- **Foglio 20 Particella 203 Sub 19**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 346 mq, Superficie Catastale 356 mq, Rendita € 5.557,39; indirizzo Piazza Mennecy n.11/12 piano: T;

BLOCCO NEGOZI CENTRALE

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 318 mq, Superficie Catastale 313 mq, Rendita € 5.107,66; indirizzo Piazza Mennecy n.52 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 2**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 83 mq, Superficie Catastale 82 mq, Rendita € 1.333,13; indirizzo Piazza Mennecy n.53 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 3**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 102 mq, Superficie Catastale 108 mq, Rendita € 205,45; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 167 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.54 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 5**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 167 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.55 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 6**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 168 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.56 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 7**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 186 mq, Superficie Catastale 194 mq, Rendita € 2.987,50; indirizzo Piazza Mennecy n.57 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 8**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 186 mq, Superficie Catastale 193 mq, Rendita € 2.987,50; indirizzo Piazza Mennecy n.58 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 14**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 191 mq, Superficie Catastale 195 mq, Rendita € 3.067,81; indirizzo Piazza Mennecy n.63 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 15**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 171 mq, Superficie Catastale 176 mq, Rendita € 2.746,57; indirizzo Piazza Mennecy n.64 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 16**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 164 mq, Superficie Catastale 169 mq, Rendita € 2.634,14; indirizzo Piazza Mennecy n.65 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 17**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 187 mq, Superficie Catastale 193 mq, Rendita € 3.003,56; indirizzo Piazza Mennecy n.66 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 18**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 187 mq, Superficie Catastale 192 mq, Rendita € 3.003,56; indirizzo Piazza Mennecy n.67 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 19**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 365 mq, Superficie Catastale 356 mq, Rendita € 5.862,56; indirizzo Piazza Mennecy n.68 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 38 (ex Sub 20)**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 221 mq, Superficie Catastale 212 mq, Rendita € 445,13; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 39 (ex Sub 21)**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 213 mq, Superficie Catastale 252 mq, Rendita € 3.421,17; indirizzo Piazza Mennecy n.69 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 22**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 86 mq, Superficie Catastale 87 mq, Rendita € 1.381,32; indirizzo Piazza Mennecy n.70 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 23**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 194 mq, Superficie Catastale 203 mq, Rendita € 3.115,99; indirizzo Piazza Mennecy n.71 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 24**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 195 mq, Superficie Catastale 202 mq, Rendita € 3.132,05; indirizzo Piazza Mennecy n.72 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 25**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 152 mq, Superficie Catastale 158 mq, Rendita € 2.441,40; indirizzo Piazza Mennecy n.73 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 26**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 152 mq, Superficie Catastale 157 mq, Rendita € 2.441,40; indirizzo Piazza Mennecy n.74 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 27**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 152 mq, Superficie Catastale 158 mq, Rendita € 2.441,40; indirizzo Piazza Mennecy n.75 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 29**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 96 mq, Superficie Catastale 91 mq, Rendita € 1.541,93; indirizzo Piazza Mennecy n.76 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 32**, Categoria D/8, Rendita € 6.990,00; indirizzo Piazza Mennecy n.77/78 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 33**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 381 mq, Superficie Catastale 364 mq, Rendita € 6.119,55; indirizzo Piazza Mennecy n.59 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 34**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 191 mq, Superficie Catastale 196 mq, Rendita € 3.067,81; indirizzo Piazza Mennecy n.60 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 35**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 139 mq, Superficie Catastale 148 mq, Rendita € 2.232,59; indirizzo Piazza Mennecy n.61 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 40 (ex Sub 36)**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 220 mq, Superficie Catastale 201 mq, Rendita € 3.533,60; indirizzo Piazza Mennecy n.62 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 204 Sub 41 (ex Sub 37)**, Bene Comune non Censibile, corridoio comune ai subb 34 -35 indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

BLOCCO NEGOZI LATI SUD E OVEST

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 1**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 277 mq, Superficie Catastale 267 mq, Rendita € 4.449,12; indirizzo Piazza Mennecy n.51 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 2**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 173 mq, Superficie Catastale 183 mq, Rendita € 348,45; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 3**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 238 mq, Superficie Catastale 246 mq, Rendita € 3.822,71; indirizzo Piazza Mennecy n.50 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 277 mq, Superficie Catastale 270 mq, Rendita € 4.449,12; indirizzo Piazza Mennecy n.49 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 5**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 226 mq, Superficie Catastale 237 mq, Rendita € 455,20; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 6**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 238 mq, Superficie Catastale 245 mq, Rendita € 3.822,71; indirizzo Piazza Mennecy n.48 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 7**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 238 mq, Superficie Catastale 246 mq, Rendita € 3.822,71; indirizzo Piazza Mennecy n.47 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 8**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 282 mq, Superficie Catastale 288 mq, Rendita € 4.529,43; indirizzo Piazza Mennecy n.46 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 9**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 168 mq, Superficie Catastale 176 mq, Rendita € 2.698,38; indirizzo Piazza Mennecy n.45 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 10**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 191 mq, Superficie Catastale 199 mq, Rendita € 3.067,81; indirizzo Piazza Mennecy n.44 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 11**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 213 mq, Superficie Catastale 221 mq, Rendita € 3.421,17; indirizzo Piazza Mennecy n.43 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 12**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 269 mq, Superficie Catastale 277 mq, Rendita € 4.320,63; indirizzo Piazza Mennecy n.42 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 13**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 217 mq, Superficie Catastale 218 mq, Rendita € 3.485,41; indirizzo Piazza Mennecy n.41 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 14**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 258 mq, Superficie Catastale 261 mq, Rendita € 4.143,95; indirizzo Piazza Mennecy n.40 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 15**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 217 mq, Superficie Catastale 220 mq, Rendita € 3.485,41; indirizzo Piazza Mennecy n.39 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 16**, Categoria D/8, Rendita € 1.821,00; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 17**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale 169 mq, Rendita € 2.569,89; indirizzo Piazza Mennecy n.38 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 18**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 315 mq, Superficie Catastale 300 mq, Rendita € 5.059,47; indirizzo Piazza Mennecy n.37 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 19**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 114 mq, Superficie Catastale 120 mq, Rendita € 229,62; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 20**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 197 mq, Superficie Catastale 189 mq, Rendita € 3.164,18; indirizzo Piazza Mennecy n.36 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 21**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.35 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 22**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 186 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.34 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 23**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 184 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.33 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 24**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 185 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.32 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 25**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 186 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.31 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 26**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 184 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.30 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 27**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 184 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.29 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 28**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 178 mq, Superficie Catastale 186 mq, Rendita € 2.859,00; indirizzo Piazza Mennecy n.28 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 29**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 230 mq, Superficie Catastale 237 mq, Rendita € 3.694,22; indirizzo Piazza Mennecy n.27 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 30**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 137 mq, Superficie Catastale 143 mq, Rendita € 275,94; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 31**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 145 mq, Superficie Catastale 141 mq, Rendita € 2.328,96; indirizzo Piazza Mennecy n.26 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 32**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 380 mq, Superficie Catastale 357 mq, Rendita € 6.103,49; indirizzo Piazza Mennecy n.25 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 205 Sub 33**, Categoria D/8, Rendita € 1.854,00; indirizzo Piazza Mennecy snc piano: T;

NEGOZI E PADIGLIONI SU PIAZZA MENNECY

- **Foglio 20 Particella 207 Sub 3 (Ex sub 1 e sub 2)**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 448 mq, Superficie Catastale 446 mq, Rendita € 7.195,69; indirizzo Piazza Mennecy n.20 21 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 208**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 169 mq, Superficie Catastale 179 mq, Rendita € 2.714,45; indirizzo Piazza Mennecy n.23 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 209**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 68 mq, Superficie Catastale 75 mq, Rendita € 1.092,20; indirizzo Piazza Mennecy n.24 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 210**, Categoria D/8, Rendita € 501,00; indirizzo Piazza Mennecy n.18 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 211**, Categoria D/8, Rendita € 501,00; indirizzo Piazza Mennecy n.19 piano: T;

- **Foglio 20 Particella 213**, Categoria D/8, Rendita € 258,00; indirizzo Piazza Mennecy n.22 piano: T;

Intestazione

proprietà per 1/1

COMUNE DI OCCHIOBELLO

CABINE ENEL

- **Foglio 20 Particella 216**, Categoria D/1, Rendita € 50,00; indirizzo Via Essonne snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 217**, Categoria D/1, Rendita € 50,00; indirizzo Via Essonne snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 218**, Categoria D/1, Rendita € 50,00; indirizzo Via Essonne snc piano: T;

- **Foglio 20 Particella 219**, Categoria D/1, Rendita € 50,00; indirizzo Via Essonne snc piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione

proprietà per 1/1

COMUNE DI OCCHIOBELLO

PARCHEGGIO – AREE A VERDE

- **Foglio 20 Particella 229**, Categoria Seminatoivo, Classe 3, Consistenza 01.76.33 mq, R.D. € 98,69 R.A. € 81,96;

- **Foglio 20 Particella 231**, Categoria Seminatoivo, Classe 3, Consistenza 03.82.27 mq, R.D. € 213,96 R.A. € 177,68;

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione **PARTITA 1**

AREE INTERNE DI TRANSITO

- **Foglio 20 Particella 214**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.14.26 mq;
(identificato anche al Catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile comune a tutti i sub del mapp. 203)

- **Foglio 20 Particella 215**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.32.20 mq;
(identificato anche al Catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile comune a tutti i sub del mapp. 205)

- **Foglio 20 Particella 220**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.26.55 mq;
(identificato anche al Catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile comune a tutti i sub del mapp. 204 ed a tutti i sub del mapp. 206)

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione **PARTITA 2**

- **Foglio 20 Particella 240**, Categoria Area, Consistenza 01.34.14 mq;

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione **PARTITA 1**

SEDIMI DEI FABBRICATI

- **Foglio 20 Particella 206**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.07.57 mq;

- **Foglio 20 Particella 204**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.79.48 mq;

- **Foglio 20 Particella 203**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.44.24 mq;

- **Foglio 20 Particella 205**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.91.44 mq;

- **Foglio 20 Particella 203**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.44.24 mq;
- **Foglio 20 Particella 210**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.90 mq;
- **Foglio 20 Particella 211**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.90 mq;
- **Foglio 20 Particella 209**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.90 mq;
- **Foglio 20 Particella 213**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.42 mq;
- **Foglio 20 Particella 208**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.82 mq;
- **Foglio 20 Particella 207**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.07.07 mq;
- **Foglio 20 Particella 219**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.10 mq;
- **Foglio 20 Particella 218**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.10 mq;
- **Foglio 20 Particella 217**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.10 mq;
- **Foglio 20 Particella 216**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.10 mq;

Coerenze e confini:

L'intero compendio immobiliare confina

- a Nord con il Foglio 14 P.Ile 587, 589, 590, 567,570
- a Sud con il Foglio 20 P.Ile 160, 168, 233, 230, 226
- a Est: con il Foglio 20 P.Ile 230, 139, 181, 225; Foglio 14 P.Ila 519 570,e Via Eridania
- a Ovest: con il Foglio 20 P.Ila 111,115 Foglio 14 P.Ila 177, 175

Salvo altri più esatti ed attuali

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà indivisa, di pertinenza delle unità immobiliari in oggetto, sulle parti comuni dell'intero complesso a norma di legge, così come precedentemente catastalmente identificate e consistenti nelle aree interne di transito, nel parcheggio e negli spazi a verde.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono catastalmente censite in sostanziale conformità allo stato di fatto, con eccezione per:

- alcune modifiche interne, consistenti nella formazione e/o rimozione di pareti divisorie in cartongesso, finalizzate prevalentemente all'allestimento delle unità immobiliari ad uso negozio, un tempo concesse in locazione
- lievi variazioni delle altezze utili, rilevate in corrispondenza delle unità "al grezzo"

Le difformità elencate non incidono su stato, consistenza ed attribuzione di categoria e classe e pertanto non sono soggette ad obbligo di dichiarazione di variazione in catasto, come stabilito dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 09/07/2010 n. 2 prot. 36607.

- in corrispondenza delle unità immobiliari inserite all'interno del corpo di fabbrica di cui al mappale 204, si rileva che il corridoio di cui al sub 37, presenta una conformazione rettangolare e concede una modesta porzione all'attiguo magazzino di cui al sub 36, inoltre, l'unità di cui al sub 21 è collegata all'area di carico/scarico retrostante attraverso un corridoio di pertinenza, ricavato dal limitrofo magazzino identificato al sub 20.

Si precisa che l'intervento è stato autorizzato in ambito edilizio attraverso le pratiche SUAP 62/2017 e 244/2017.

- le unità immobiliari di cui al mappale 207 sub 1 e 2 risultano catastalmente "unite di fatto" e presentano una diversa distribuzione delle tramezzature interne, tale da comportare una variazione delle superfici interne.

Si precisa che l'intervento è stato autorizzato in ambito edilizio attraverso la pratica SUAP n. 27184 del 10/11/2017

In questo caso, attesa l'avvenuta regolarità urbanistica delle modifiche accertate, essendosi instaurate delle variazioni, in aumento ed in diminuzione, delle superfici delle unità immobiliari indicate, si è ritenuto di aggiornare le relative planimetrie catastali attraverso una pratica DOCFA, finalizzata a far combaciare le rappresentazioni grafiche con il reale stato dei luoghi.

Per quanto esposto, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di un complesso edilizio a destinazione prettamente commerciale

Caratteristiche zona: periferica di Occhiobello (RO), in prossimità del casello autostradale A13 di Occhiobello

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali – commerciali - agricolo - residenziali.

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 10,00 Km dal territorio comunale di Ferrara (FE) e circa 27,00 Km dal territorio comunale di Rovigo, inoltre è collocato in posizione limitrofa alla Via Eridania ed antistante al casello autostradale di Occhiobello (RO) della A13, principali arterie di collegamento con le Province finitime.

Servizi offerti dalla zona: dell'infanzia, primaria, e secondaria di primo grado, ambulatori medici di base e specialistici, casa di cura privata, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni sono attualmente liberi e nella disponibilità della 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 ne risultano nel ventennio esaminato, con verifica limitata alla Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi, tuttavia si segnala:

Procedimento pendente dinanzi al TAR Veneto ed iscritto al n. 152/2017 RG. Ricorso promosso da Confeserventi Rovigo (unitamente ai titolari di altri esercizi commerciali operanti nella zona), avverso la nuova autorizzazione commerciale n.1/2016 rilasciata dal Comune di Occhiobello.

Ad oggi non risulta ancora fissata l'udienza di discussione ed il procedimento potrebbe dunque rimanere quiescente ancora per anni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa: ///

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia con atto del Segretario Comunale di Occhiobello in data 11 Luglio 2003 Rep. N. 3638,

trascritta a Rovigo il 30 Luglio 2003, ai nn. RG 7723 RP 4548,

successivamente modificata ed integrata con atto del Segretario Comunale di Occhiobello in data 10 Luglio 2008 Rep. N. 4090,

trascritto a Rovigo il **28** Luglio 2008 ai nn. RG 7820 RP 4649.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

- **Servitù di elettrodotto inamovibile** a carico delle particelle 216, 217, 218 e 219 del foglio 20 di Occhiobello, a favore di [REDACTED] per atto del [REDACTED] del 19/06/2012 Rep. 76243 trascritta a Rovigo in data 02/07/2012 ai nn. R.G. 4741 R.P. 3313.

- **Servitù di passaggio a favore** delle particelle 216, 217, 218, 219 del foglio 20 di Occhiobello, a carico delle particelle 240, 214, 215, 229 del foglio 20 di Occhiobello, a favore di [REDACTED] per atto del [REDACTED] del 19/06/2012 Rep. 76243, trascritta a Rovigo in data 02/07/2012 ai nn. R.G. 4742 R.P. 3314.

- **Servitù di elettrodotto inamovibile** a carico delle particelle 230, 240, 229, 215, 214 del foglio 20 di Occhiobello, a favore di [REDACTED], per atto del [REDACTED] del 19/06/2012 Rep. 76244, trascritta a Rovigo in data 02/07/2012 ai nn. R.G. 4743 R.P. 3315

- Si segnala inoltre la presenza della **condotta interrata del metanodotto**, come meglio raffigurato negli elaborati grafici allegati al Piano degli Interventi del Comune di Occhiobello, la quale corre in direzione Nord-Est/Sud-Ovest in corrispondenza dei mappali 229 e 231 del foglio 20

Eventuali ulteriori servitù, visibili e non, insistenti sui beni in vendita sono e restano in capo all'acquirente anche se non trascritte.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria a favore di**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a rogito del [REDACTED] Rep. n. 73911/13462 in data 22/07/2010, iscritta a Rovigo in data 26/07/2010 ai nn. R.G. 6880, R.P. 1463.

Ipoteca: € 47.530.000,00; Capitale: € 23.765.000,00.

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni all'epoca catastalmente identificati al NCT, Comune di Occhiobello,

foglio 14, particella 535

foglio 15, particelle 428, 388

foglio 20, particelle 2, 4, 170, 179;

- Annotazione presentata in data 13/08/2010 ai nn. R.G. 7711, R.P. 1372 quietanza e ricognizione di debito
- Annotazione presentata in data 16/11/2010 ai nn. R.G. 10335 R.P. 1880 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 07/03/2011 ai nn. R.G. 2316 R.P. 397 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 11/03/2011 ai nn. R.G. 2493 R.P. 436 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 16/08/2011 ai nn. R.G. 7952 R.P. 1500 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 25/11/2011 ai nn. R.G. 10604 R.P. 1980 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 03/05/2012 ai nn. R.G. 3196 R.P. 486 erogazione parziale
- Annotazione presentata in data 18/07/2012 ai nn. R.G. 5198 R.P. 782 erogazione parziale

4.2.2 *Pignoramenti:*

Non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1362 in data 21/10/2020, trascritto a Rovigo in data 25/11/2020 ai nn. R.G. 8294, R.P. 5652.

Comprendente la quota di 1/1 di proprietà degli immobili posti in Comune di Occhiobello così catastalmente identificati:

NCEU: foglio 20

particelle 208, 209, 210, 211, 213, 216, 217, 218, 219

particella 206, subb. 1, 2, 3

particella 203, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19

particella 204, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 32, 33, 34, 35, 36

particella 205, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33

particella 207, subb 1, 2

NCT: foglio 20

particelle 223, 224, 225, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

non ne risultano trascritte presso la Conservatoria di Rovigo nel ventennio esaminato

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'intero complesso permette l'accesso a persone meno abili su sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto è stato possibile recuperare gli attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio oggetto di stima a destinazione commerciale.

Risultano privi di attestazione energetica i locali ad uso ufficio ed i magazzini, precisando che per i secondi il documento non è dovuto.

Mediamente la classe energetica delle singole unità immobiliari si attesta a "B" con un indice di prestazione energetico di circa 300,00 KWh/mqxanno.

Per ragioni di dimensioni complessive dei files si è ritenuto di non allegare gli APE al presente elaborato, precisando tuttavia che copia di tutta la documentazione è nella disponibilità degli scriventi esperti e della Curatela.

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

Ulteriori avvertenze:

1- Impianti tecnologici e prevenzione incendi

- Le **certificazioni degli impianti** (elettrico, idrico, termico, sanitario, ecc.), reperite negli atti edilizi fanno riferimento alla data di rilascio del certificato di agibilità e riguardano nello specifico la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento / raffrescamento, l'installazione dei moduli prefabbricati dei servizi igienici e la realizzazione dell'impianto elettrico sino al quadro generale.

Ulteriori dichiarazioni di conformità, presenti nella documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si riferiscono a componenti impiantistiche un tempo presenti all'interno delle unità commerciali locate (alcuni negozi ed il bar), ma che ad oggi risultano smontate e disassemblate.

- A riguardo della **prevenzione incendi**, si evidenzia che a seguito di una visita tecnica da parte dei VVF effettuata nel mese di Novembre 2020, accertata l'assenza di attività soggette al controllo e rientranti nell'elenco I DPR 151/2011, con lettera prot. 13072 del 17/11/2020, il Comando dei VVF di Rovigo ha provveduto all'archiviazione della pratica n. 16543, precisando che, qualora si volessero riattivare attività soggette, si dovrà presentare una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

- A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso il Comando Provinciale dei VVF di Rovigo è emerso che l'intero complesso è stato oggetto di una pratica di "Valutazione di Progetto" ex art. 3 del DPR 151/2011, avente prot. 3577 del 26/03/2013, identificando l'attività 73-2/C ("Parco commerciale composto da n. 74 unità commerciali, servizi, magazzini, uffici. Le unità commerciali sono tutte inferiori a 400 mq ed hanno accessi indipendenti direttamente dall'esterno").

La valutazione del progetto ha ottenuto dal Comando Provinciale dei VVF esito positivo, comunicato con lettera prot. 7883 del 08/07/2013.

Il complesso edilizio è pertanto dotato di presidi antincendio "fissi", meglio descritti nei successivi paragrafi, pensati per l'attività 73-2/C, i quali dovranno necessariamente essere controllati, revisionati ed integrati e/o modificati, in base al tipo di attività che andrà ad insediarsi.

2- Confini del complesso immobiliare

- Non sono stati effettuati rilievi sui confini e sulla reale consistenza di superficie del lotto (con riferimento all'area scoperta), eventuali differenze fra superficie catastale e reale sono e restano a carico dell'Acquirente.

3- Materiali di risulta

- All'interno di alcune unità immobiliari, ed anche nell'area a verde posta a Nord del complesso edificato (mappale 229) sono stati riscontrati materiali di varia natura, rifiuti (vecchi imballaggi, parti di tubazioni ecc..) scarti di lavorazioni edili (materiale di risulta misto a terreno, secchi di colore, pannelli di cartongesso, piastrelle ecc) che, laddove non asportati dalla Curatela, dovranno essere gestiti/smaltiti, secondo norma di legge, a cura e spese dell'Acquirente.

4- Inquinamento ambientale

- Non si è dato corso ad indagini ambientali per accertare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti nel terreno, le cui attività saranno effettuate a discrezione del futuro aggiudicatario, al quale spetteranno le spese e gli oneri per le indagini e per le eventuali attività di bonifica.

5- Passerella ciclo pedonale ed agibilità sismica edifici

- In esito alle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si segnala che la passerella ciclo-pedonale, collocata ad ovest del complesso immobiliare, di collegamento con il percorso ciclabile "Viale dei nati", NON RISULTA oggetto di collaudo statico e pertanto, per ragioni di pubblica sicurezza, la stessa è stata chiusa al transito da parte della Curatela.

- Da quanto potuto accertare sul posto e della documentazione afferente alla denuncia opere in c.a. e strutture metalliche (pos. 288 del 29/09/2009) si evidenzia che le opere rispondono ai criteri antisismici vigenti all'epoca della loro edificazione (NTC 2008). Tuttavia si segnala che non è stato reperito il certificato di agibilità sismica di cui alla L.122/2012. Gli eventuali oneri e le spese derivanti dall'ottenimento dell'agibilità sismica resteranno a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale compendio immobiliare risulta appartenere alla società fallita avendolo acquistato dalla [REDACTED] con **atto di compravendita del [REDACTED] del 29/10/2009 Rep. 73070, trascritto a Rovigo il 18/11/2009 ai numeri RG 10697 RP 6157**, nel quale i beni venivano così catastalmente identificati al NCT:

Foglio 14 p.Ila 535

Foglio 15 p.Ile 428, 388

Foglio 20 p.Ile 2, 4, 170, 179

Alla [REDACTED] beni compravenduti erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:

Quanto al bene di cui al Foglio 14 P.Ila 535

Per atto di compravendita del [REDACTED] del 12/03/2002 Rep. 58107, trascritto a Rovigo il 03/04/2002 ai numeri RG 3139 RP 2033 da potere del [REDACTED] il quale era a sua volta proprietario in virtù dell'atto del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo del 27/04/1981 Rep. 15110 trascritto a Rovigo il 21/05/1981 RG 3711 RP 2855 da potere di [REDACTED]

Quanto ai beni di cui al Foglio 15 p.Ile 428, 388 e Foglio 20 p.Ila 179

Per scrittura privata autenticata del [REDACTED] del 09/06/2004 Rep. 64306, trascritto a Rovigo il 16/06/2004 ai numeri RG 6541/6542 RP 4009/4010 dalla [REDACTED] la quale era divenuta a sua volta proprietaria in virtù dei seguenti atti:

- atto del [REDACTED] del 02/11/1989 Rep. 16796

trascritto a Rovigo il 29/11/1989 ai numeri RG 8630 RP 6162 da [REDACTED]

- atto del [REDACTED] del 05/08/1992 Rep. 30517

trascritto a Rovigo il 10/08/1992 ai numeri RG 6457 RP 4715 dal Comune di Occhiobello

Quanto al bene di cui al Foglio 20 p.Ila 2

Per atto di compravendita del [REDACTED] del 12/03/2002 Rep. 58107, trascritto a Rovigo il 03/04/2002 ai numeri RG 3139 RP 2033 da potere del [REDACTED], il quale era a sua volta proprietario in virtù dell'atto del [REDACTED] del 27/04/1981 Rep. 15110 trascritto a Rovigo il 21/05/1981 RG 3711 RP 2855 da potere di [REDACTED]

Quanto ai beni di cui al Foglio 20 p.lle 4, 170

Per scrittura privata autenticata del [REDACTED] del 09/06/2004 Rep. 64306, trascritto a Rovigo il 16/06/2004 ai numeri RG 6541/6542 RP 4009/4010 e per atto di compravendita del [REDACTED] del 31/07/2003 Rep. 61886, trascritto a Rovigo il 06/08/2003 ai numeri RG 8197 RP 4834 dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale era divenuta a sua volta proprietaria in virtù dell'atto di compravendita del [REDACTED] del 30/07/2001 Rep. 56485, trascritto a Rovigo il 06/08/2001 ai numeri RG 7291 RP 5190 da potere di [REDACTED] al quale erano pervenuti in forza di atto di compravendita del [REDACTED] del 19/01/1976 Rep. 6007, trascritto a Rovigo il 12/02/1976 ai numeri RG 735 RP 582 da [REDACTED] [REDACTED]

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Occhiobello ha prodotto agli scriventi periti le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**1- Permesso di Costruire n. 2003/13/A-C del 11/07/2003 (Allegato C al Provvedimento autorizzativo unico n.1 del 11/07/2003)**

Intestato a: [REDACTED]

Richiesta: del 20/02/2003 prot. 2889

Opere: esecuzione di realizzazione di "OUTLET" sull'immobile sito in Occhiobello (RO) Via Eridania

Note: Il rilascio del Permesso di Costruire è avvenuto in concomitanza con l'approvazione della 2° variante Piano di Lottizzazione "Occhiobello 2000" (PUA n. 03) presentata dalla [REDACTED] e con la stipula della Convenzione Edilizia, effettuata tra quest'ultima ed il Comune di Occhiobello, di cui al rogito dell'allora Segretario Comunale [REDACTED] del 11/07/2003 Rep. 3638.

La struttura ha ottenuto anche i seguenti pareri/autorizzazioni:

- parere igienico sanitario n. 29425 del 20/05/2003
- parere tecnico Ufficio fognature e Depurazione – [REDACTED] n. 9587 del 20/05/2003
- parere di conformità rilasciato dai VVF n. 7373/b-2 del 04/07/2003 pratica n. 12870

1a- Proroga ex art. 15 c2 DPR 380/2001 del Permesso di Costruire n. 2003/13/A-C allegato al Provvedimento Autorizzativo Unico di cui al DPR n. 447/1998 e n. 400/2000 n. 1 del 11/07/2003

Intestata a: [REDACTED]

Richiesta: del 08/07/2006 prot. 2006/12866

Con tale istanza l'efficacia del Permesso di Costruire di cui al punto 1 è stata prorogata sino al 10/06/2008

2- Permesso di Costruire n. 112/A/2008-C

Intestato a: [REDACTED]

Richiesta: del 14/06/2008 prot. 2008/10519

Opere: ultimazione opere, edilizie-urbanistiche, ancora da eseguire, di cui al Provvedimento Autorizzativo Unico n.1 del 11/07/2003 – P.E. 2003/13/A.

Note: In concomitanza con il rilascio del Permesso di Costruire è stata stipulata, tra la Società [REDACTED] ed il Comune di Occhiobello, la Convenzione Urbanistica di modifica ed integrazione della precedente Convenzione Rep. 3638 del 11/07/2003, a rogito dell'allora [REDACTED] del 10/07/2008 Rep.4090

3- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 226/2009

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: il 03/10/2009 prot. 26314

Opere: Variante al Permesso di Costruire n. 112/A/2008-C

4- Volturazione del provvedimento 2003/13/A-C del 08/09/2006

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: il 14/01/2010 prot. 2010/1087

Note: Con tale atto la [REDACTED] sub-entrava alla [REDACTED] avendo da quest'ultima acquistato il compendio immobiliare oggetto di intervento, di cui all'atto del [REDACTED] del 29/10/2009 Rep. 73070.

5- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 283/2010

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: il 17/12/2010 Prot. 31566

Opere: installazione di n.4 Cabine Enel

Collaudo Finale: 15/12/2011 Prot. 26158

Agibilità: 283/2010-A del 19/12/2011

Note: All'interno della pratica edilizia è stata reperita copia del certificato di collaudo statico dell'intero complesso edilizio, riferito alla denuncia opere c.a. posizione 288 del 26/09/2009

6- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 284/2010

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: il 17/12/2010 prot. 31567

Opere: modifica di recinzione carico e scarico e spostamento passerella ciclo-pedonale ad uso pubblico

Collaudo Finale: NON PRESENTE

Note: All'interno della pratica edilizia è presente la concessione del Consorzio di Bonifica Adige Po del 07/06/2011 ed il relativo disciplinare Rep. 225 del 16/05/2011.

Relativamente alla passerella NON è stato reperito il collaudo statico delle strutture.

7- Denuncia di Inizio Attività (DIA) 286/2011

Intestata a: [REDACTED]

Presentata: il 07/11/2011 prot. 22901

Opere: variante in corso d'opera alla DIA del 10/10/2009 Prot. 2009/26314 P.E. 226/2009

Comunicazione fine lavori: 23/03/2012 Prot. 6831

Certificato di collaudo statico dell'intero complesso edilizio, a firma [REDACTED] in data 07/01/2011- posizione 288 del 26/09/2009 denuncia opere c.a.

Autorizzazione all'allacciamento e allo scarico acque reflue Prot. U006 del 11/01/2011 rilasciato da [REDACTED]

Agibilità presentata Prot. 2012/17905 del 09/08/2012 riferita a tutte le unità facenti parte del complesso immobiliare con decorrenza dal 30/12/2012

8- Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) pratica SUAP 32/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 21/02/2017 prot. 4334

Opere: Lavori di manutenzione straordinaria, modifica pareti interne e spostamento di due bagni prefabbricati per accorpamento di tre unità immobiliari a destinazione commerciale

Fine Lavori: 10/04/2017 Prot. 9045

Note: la pratica è riferita all'unità di cui al mappale 204 sub 32

Note: Non è stata presentata la S.C.A. dichiarando che l'intervento non rientra nei casi previsti dall'Art. 24 c. 2 e 4 D.P.R.380/2001, tuttavia l'intervento, prevedendo l'accorpamento di 3 unità immobiliari a destinazione commerciale, a ns. avviso rientra nelle disposizioni della lettera c) – c. 2 - Art. 24 D.P.R. .380/2001

9- Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) pratica SUAP 54/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 13/03/2017 prot. 6325

Opere: Lavori di manutenzione straordinaria per accorpamento di due unità immobiliari a destinazione commerciale con opere interne di spostamento e demolizione di tramezze in cartongesso ed eliminazione di un bagno.

Fine Lavori: 10/04/2017 Prot. 9037

Note: la pratica è riferita all'unità di cui al mappale 203 sub 19

Note: Non è stata presentata la S.C.A. dichiarando che l'intervento non rientra nei casi previsti dall'Art. 24 c. 2 e 4 D.P.R.380/2001, tuttavia l'intervento, prevedendo l'accorpamento di 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, a ns. avviso rientra nelle disposizioni della lettera c) – c. 2 - Art. 24 D.P.R. .380/2001

10- Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) pratica SUAP 62/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 22/03/2017 prot. 7294

Opere: Lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella modifica di pareti interne in cartongesso, spostamento di un bagno prefabbricato, la creazione di un corridoio per l'accesso a due magazzini dall'area esterna e la messa in comunicazione di due magazzini.

Fine Lavori: 10/04/2017 Prot. 9031

Note: la pratica è riferita alle unità di cui al mappale 204 sub 33-34-35-36 (ora 33-34-

35-40-41)

11- Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) pratica SUAP 65/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 31/03/2017 prot. 8108

Opere: Lavori di manutenzione straordinaria leggera, consistenti nell'arretramento della parete divisoria interna in cartongesso di separazione tra area negozio e magazzino.

Fine Lavori: 10/04/2017 Prot. 9044

Note: la pratica è riferita all'unità di cui al mappale 204 sub 15

Note: Non è stata presentata la S.C.A. dichiarando che l'intervento non rientra nei casi previsti dall'Art. 24 c. 2 e 4 D.P.R.380/2001, tuttavia l'intervento, prevedendo la modifica della superficie commerciale rispetto a quella accessoria a magazzino determina una modifica dei parametri igienico sanitari relativi al ricambio d'aria, a ns. avviso rientra nelle disposizioni della lettera c) – c. 2 - Art. 24 D.P.R. .380/2001

12- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica SUAP 244/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 10/11/2017 prot. 27182

Opere: SCIA alternativa al PC per ristrutturazione edilizia "pesante" comprendente lo spostamento/demolizione/ricostruzione di pareti divisorie interne, apertura/spostamento di porte interne e apertura di nuove porte esterne comportanti modifiche ad un prospetto su area cortiliva interna.

Fine Lavori: 06/04/2018 Prot. 8228

Note: la pratica è riferita alle unità di cui al mappale 204 sub 20-21-34-35-36 (ora sub 38-39-40-41)

13- Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) pratica SUAP 27184/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 10/11/2017 prot. 27184

Opere: Lavori di manutenzione straordinaria per accorpamento di due unità immobiliari a destinazione commerciale con opere interne di spostamento e demolizione tramezze in cartongesso.

Fine Lavori: 06/12/2017 Prot. 29600

Note: la pratica è riferita alle unità di cui al mappale 207 sub 1-2

Note: Non è stata presentata la S.C.A. dichiarando che l'intervento non rientra nei casi previsti dall'Art. 24 c. 2 e 4 D.P.R.380/2001, tuttavia l'intervento, prevedendo l'accorpamento di 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, a ns. avviso rientra nelle disposizioni della lettera c) – c. 2 - Art. 24 D.P.R. .380/2001

14- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) pratica SUAP 93/2017

Intestata a: [REDACTED]

Presentata 05/05/2017 prot. 10802

Opere: SCIA per la realizzazione di un bar-caffetteria

Fine Lavori: 06/06/2017 Prot. 13511

Note: Con successiva pratica SUAP 120/2017 è stata depositata una variante a fine lavori la quale contiene il collaudo statico delle opere, le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti ivi realizzati e la segnalazione certificata di agibilità.

Note: la pratica è riferita all'unità di cui al mappale 208

In merito alla conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle varie pratiche urbanistiche presentate per la costruzione del complesso edilizio oggetto di stima non si rilevano difformità.

Si segnala tuttavia che:

- Le opere eseguite in base alle CILA n° 32/2017 – 54/2017 – 65/2017 – prot. 27184 del 10/11/2017, pur modificando la consistenza delle unità immobiliari e la superficie commerciale rispetto a quella a magazzino e le parti impiantistiche, risultano prive di Segnalazione certificata di agibilità

- La DIA 284/2010 che ha consentito la realizzazione della passerella ciclo-pedonale risulta priva del collaudo finale e l'opera non è stata collaudata staticamente.

- Da un esame degli elaborati di progetto afferenti alla denuncia opere c.a. ed a struttura metallica (pos. 288 del 26/09/2009) si evidenzia che le opere rispondono ai criteri antisismici vigenti all'epoca della loro edificazione (NTC 2008), *tuttavia si segnala che non è stato reperito il certificato di agibilità sismica di cui alla L.122/2012.*

Di tali aspetti se ne tiene conto forfetariamente nella valutazione dell'immobile.

7.2 Autorizzazioni Urbanistiche:

Il complesso edilizio, in base al vigente Piano degli Interventi, ricade all'interno delle seguenti zone:

- zona D1B: produttiva con PUA approvato art. 5.14 NTA

- zona F4: parcheggi pubblici art. 5.35 NTA

- Si segnala inoltre la presenza della **condotta interrata del metanodotto**, come meglio raffigurato negli elaborati grafici allegati al Piano degli Interventi del Comune di Occhiobello, la quale corre in direzione Nord-Est/Sud-Ovest e viene identificata come "pipeline" art. 6.11 NTA

Per gli ulteriori necessari approfondimenti, si rimanda alla documentazione presente sul sito istituzionale del Comune ed al C.D.U. allegato alla presente.

Relativamente al Piano Urbanistico Approvato

L'area sulla quale insistono i beni oggetto di stima, originariamente faceva parte di un più ampio piano di lottizzazione denominato "Occhiobello 2000" (PUA n.15), approvato con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 03/05/1999, poi modificata dalla delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 29/12/2001, in riferimento al quale era stata stipulata la Convenzione Edilizia di cui all'atto del [REDACTED] del 18/02/2002 Rep. 57930, trascritta a Rovigo il 15/03/2002 ai nn. 2455/1602.

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 20/03/2003, venne approvata una variante al piano urbanistico "Occhiobello 2000", denominata "seconda variante al Piano di Lottizzazione Occhiobello 2000" (PUA n.03), la quale costituiva uno stralcio dell'originaria lottizzazione, finalizzato ad inserire l'attuale complesso edilizio oggetto di stima, conferendo all'area una destinazione di natura prettamente commerciale. L'approvazione del PUA n.03 ha comportato la necessità di stipulare una nuova

Convenzione Edilizia, di cui all'atto dell'allora [REDACTED] del 11/07/2003 rep. 3638, trascritto a Rovigo il 30/07/2003 ai nn. 7723/4548, successivamente modificata ed integrata con l'ulteriore convenzione, di cui all'atto del [REDACTED], del 10/07/2008 Rep. 4090, trascritto a Rovigo il 10/07/2008 ai nn. 7828/4649.

Relativamente alle convenzioni edilizie ed ai patti afferenti

- L'art. 3 della convenzione edilizia originaria del 11/07/2003, richiamato anche all'art. 2 della successiva integrazione del 10/07/2008, prevedeva la realizzazione, in capo alla "ditta lottizzante", delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- . verde: mq 30.555,57
- . parcheggi totale (bus+auto): mq 37.932,18
- . piazza pubblica e piazza d'acqua: mq 12.650,64
- . sistema teatro: mq 2.051,66
- . piazza terrazza: mq 1.735,38
- . piazza-accesso paesaggistico fiume Po: mq 312,36

- L'art. 4 della convenzione edilizia originaria del 11/07/2003, così come l'art. 7 della successiva integrazione del 10/07/2008, prevedeva l'obbligo, in capo alla "ditta lottizzante", di cedere gratuitamente al Comune di Occhiobello le aree dedicate alle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente, una volta ultimate e collaudate.

- L'art. 12 della convenzione edilizia originaria del 11/07/2003, così come l'art. 1 della successiva integrazione del 10/07/2008, prevedeva che gli obblighi assunti dai lottizzanti dovevano trasferirsi anche agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, da intendersi inefficaci nei confronti del Comune.

- I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti precedenti furono consegnati il giorno 20/6/2009 e la loro ultimazione è avvenuta il giorno 23/03/2012.

Il loro collaudo è avvenuto in data 02/04/2012 ad opera del tecnico collaudatore incaricato, [REDACTED]

Con delibera di Giunta Municipale n. 49 del 17/04/2012 è avvenuta l'approvazione tecnica dei atti di collaudo relativi alla opere di urbanizzazione e viabilità secondaria interna nel nuovo Outlet di Occhiobello.

Attuale situazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, sebbene completate e collaudate, risultano ancora di proprietà della Società Fallita, la quale non ha dato corso alle pattuizioni previste nelle Convenzioni Edilizie precedentemente elencate.

A tal riguardo, al fine di meglio predisporre per la vendita giudiziaria il compendio immobiliare staggito, la Curatela, in accordo con l'Amministrazione Comunale ed in ottemperanza alle Convenzioni Edilizie, in data 26 Luglio 2021, con atto del [REDACTED] [REDACTED] ha definito una parziale cessione gratuita in favore del Comune di Occhiobello delle opere di urbanizzazione, insistenti sulle aree catastalmente identificate come segue: NCT – foglio 20

MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE
223	Seminativo	3	00.01.84	verde
224	Seminativo	3	00.03.51	strada
225	Incolto sterile	-	00.02.04	strada
226	Incolto sterile	-	00.01.03	strada
227	Incolto sterile	-	00.02.99	strada
230	Seminativo	3	00.80.95	strada
232	Seminativo	3	00.72.06	parcheggio
233	Seminativo	3	00.06.41	verde
234	Incolto sterile	-	00.02.14	strada
235	Incolto sterile	-	00.01.07	strada
236	Incolto sterile	-	00.01.59	strada
237	Seminativo	3	00.01.57	strada
238	Seminativo	3	00.06.36	strada
239	Seminativo	3	00.10.77	verde

La cessione parziale delle opere di urbanizzazione è stata approvata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Municipale n. 79 del 26/05/2021 e ricomprende le strade, i parcheggi, il verde attrezzato, la rete fognaria, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la rete di distribuzione del gas, la pubblica illuminazione, i cavidotti per il passaggio di rete di telecomunicazioni, anche quelli ricadenti fuori dalle aree oggetto del trasferimento.

Le rimanenti aree dedicate alle opere di urbanizzazione ed identificate al Catasto terreni al Foglio 20 Particelle 231 – 220 – 240 – 215 – 214 – 229, rimangono ancora in capo al Fallimento e quindi nella piena disponibilità del futuro potenziale acquirente del complesso staggito, il quale, in relazione a come egli stesso vorrà destinare i beni e nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche, dovrà necessariamente procedere o alla modifica dei patti riportati nelle attuali convenzioni, o al completamento della loro cessione al Comune di Occhiobello.

7.3 Autorizzazioni Commerciali:

ATTUALI E PRECEDENTI ATTI AUTORIZZATIVI

Autorizzazione Unica N° 1 del 11/07/2003 per N° 74 esercizi di vicinato suddivisi in 4 edifici, configurati in outlet

Provvedimento N° 1/2012 – Prot. 17157 del 01/08/2012

Provvedimento N° 2/2012 – Prot. 27941 del 13/12/2012

Entrambi i provvedimenti sono a modifica dell'Autorizzazione Unica N° 1/2003 per variazioni della ripartizione interna delle unità di vendita e ridistribuzione delle superfici interne, mantenendo inalterate il numero degli esercizi e la superficie complessiva di mq 12840.

Autorizzazione N° 1/2016 del 21/09/2016 – Prot. 22147 – ai sensi della Legge Regionale N° 50/2012 – Parco commerciale per grande struttura di vendita "Outlet" con **superficie di vendita di mq. 7950**, settore non alimentare.

Autorizzazione rilasciata su richiesta della Società fallita con contestuale rinuncia alle precedenti Autorizzazione Unica N° 01/2003 – N° 01/2012 e N° 02/2012, che devono intendersi decadute, come da nota del Comune di Occhiobello Prot. N° 22175 del 21/09/2016.

L'attuale autorizzazione commerciale n.1/2016, "copre" parzialmente l'intero complesso, per una superficie di vendita di 7.950 mq, la quale risulta costituita da 52 unità immobiliari con superficie di vendita inferiore a 250,00 mq.

Atteso che nel corso dei successivi tre anni dall'emissione del titolo autorizzatorio (sino al 20/09/2019) la Fallita non era stata in grado di ottemperare a quanto previsto dall'art. 19 c.7 della LR 50/2012, ovvero ad attivare almeno i 2/3 di superficie autorizzata, su istanza da lei presentata in data 10/04/2019 prot. n. 9434, il Comune di Occhiobello con determina n. 441 del 28/05/2019, ha concesso una proroga di un anno, fino al 20/09/2020, per l'attivazione dei 2/3 di superficie commerciale autorizzata.

Successivamente, alla luce della vigente situazione sanitaria emergenziale nazionale dovuta al Covid-19, ai sensi dell'art. 103 del DL n.18 del 17/03/2020, convertito con modificazioni dalla Legge del 24/04/2020 n.27 e del DL n. 83 del 30/07/2020, nonché dell'istanza proposta dalla Fallita in data 21/09/2020, il Comune di Occhiobello ha ritenuto di prorogare l'autorizzazione n.1/2016 sino al 90° giorno successivo alla cessazione del vigente stato di emergenza epidemiologica da Covid-19.

Ne deriva che sotto il profilo commerciale risulta tuttora in vigore l'autorizzazione n.1/2016 del 21/09/2016 per apertura di grande struttura di vendita – Parco Commerciale in forma di Outlet di mq 7.950 di superficie di vendita del settore non alimentare, la cui validità è stata prorogata sino al 90° giorno successivo alla cessazione del vigente stato di emergenza epidemiologica da Covid-19.

Per l'ottenimento della succitata autorizzazione commerciale, come previsto dall'art. 22 della L.R. 50/12 per le strutture con superficie di vendita inferiore a 8.000 mq, era stata presentata una domanda di verifica di assoggettabilità a VIA (screening) ottenendo il provvedimento di non assoggettabilità con determinazione n. 2497 del 14/12/2015.

Si segnala che esiste un procedimento pendente dinanzi al TAR Veneto ed iscritto al n, 152/2017 RG.

Si tratta del ricorso promosso da Confesercenti Rovigo (unitamente ai titolari di altri esercizi commerciali operanti nella zona), avverso la nuova autorizzazione commerciale n.1/2016 rilasciata dal Comune di Occhiobello.

Ad oggi non risulta ancora fissata l'udienza di discussione ed il procedimento potrebbe dunque rimanere quiescente ancora per anni.

Si segnala altresì che con nota congiunta di Confesercenti ed Ascom di Rovigo, nel Marzo 2017 il Comune di Occhiobello e la Provincia di Rovigo hanno ricevuto richiesta di annullamento in autotutela della conferenza dei servizi decisoria del 14/07/2016, riferita all'autorizzazione n.1/2016.

La richiesta è stata rigettata da tutte le amministrazioni interessate.

VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE – AMPLIAMENTO FINO A 15.000 mq

In data 13/01/2017, la [REDACTED] ha presentato, tramite SUAP, domanda di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), assunta con prot. 2361 del 16/01/2017, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'ampliamento da 7.950 mq a 15.000 mq di vendita non alimentare, la quale ha avuto esito positivo, di cui alla determina n. 2307 del 16/10/2017 emessa dalla Provincia di Rovigo, la cui efficacia ha durata di 5 anni dalla data di emissione con scadenza al 16/10/2022.

E' prevista comunque la possibilità, prima della scadenza, di chiedere la proroga del provvedimento di VIA ai sensi della L.R. 4/16 e della DGR 94/2017 sulla base di una richiesta motivata e supportata, oltre ad altro, dalla relazione di progetto e dalla relazione di aggiornamento dello Studio di Impatto Ambientale.

Da un'analisi dei contenuti della determina e della documentazione allegata alla domanda di VIA si evince che l'ampliamento in progetto non prevede variazioni all'edificato esistente in quanto vengono adibiti a superficie di vendita i magazzini di alcuni negozi, portando quindi la superficie commerciale a 15.000 mq.

Si evidenzia inoltre che il Comitato Provinciale per la Valutazione di Impatto Ambientale, all'esito favorevole del parere, ha tuttavia disposto le seguenti prescrizioni:

- realizzazione del Piano di Monitoraggio Ambientale come proposto dalla ditta istante
- realizzazione di una rotatoria lungo la SR 6 all'incrocio tra Via Del Commercio e dell'Artigianato, quale condizione per la piena operatività dell'Outlet in questione con superficie di vendita di 15.000 mq.

Il venir meno dell'autorizzazione unica commerciale n.1/2016 non comporta l'automatica decadenza del provvedimento di VIA, che ha una autonoma efficacia di 5 anni e che pertanto rimane valido sino alla scadenza del proprio termine (con eventuale proroga).

Qualora prima della decadenza dell'autorizzazione commerciale 1/2016 pervenisse richiesta di ampliamento della stessa, con allegato il provvedimento di VIA tuttora vigente, il termine di decadenza triennale verrebbe rinnovato sull'intera superficie di vendita e non solo sulla parte oggetto di ampliamento.

L'ottenimento del parere favorevole di compatibilità ambientale risulta essere un atto prodromico al rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del SUAP del Comune di Occhiobello, così come previsto dall'art. 19 c.1 della LR 50/2012, il tutto subordinato all'esame della domanda in Conferenza di Servizi, in analogia con quanto già effettuato per l'ottenimento della precedente autorizzazione n.1/2016 ed afferente ad una nuova valutazione integrata degli impatti di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale 1/2013.

Descrizione:

quota di 1/1 di proprietà di complesso immobiliare a destinazione commerciale

Si tratta di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, insistente su un'area di circa 100.000,00 mq, edificato tra il 2010 ed il 2012, composto complessivamente da:

- 75 unità commerciali, di cui 2 un tempo impiegate come bar
- 3 padiglioni
- 2 blocchi di servizi igienici pubblici
- 1 area adibita a "baby parking"
- 3 ampi locali direzionali

Le unità immobiliari a destinazione commerciale sono perlopiù racchiuse all'interno di 3 corpi di fabbrica principali, individuati dai mappali 203, 204 e 205, che si estendono perimetralmente a "Piazza Mennecey", la quale viene identificata catastalmente dal mappale 240 e coincide con l'area scoperta che di fatto consente l'accesso ed il recesso da "Via Essonne", quest'ultima identificata dal mappale 230, a proseguire verso la prospiciente Via Francia, collegamento alla strada regionale N° 6 - Via Eridania.

Gli edifici, tutti ad un solo piano fuori terra, sono realizzati in elementi prefabbricati in cemento armato e cemento armato precompresso, con strutture portanti "a telaio", raccordate longitudinalmente da travi di bordo, tamponate perimetralmente da pareti e coperte da solai nervati.

Internamente le unità immobiliari sono state compartimentate mediante l'impiego di pannellature in cartongesso di spessore variabile, andando a creare per ciascuna di esse gli spazi idonei per la vendita ed il magazzino retrostante per lo stoccaggio delle merci, all'interno del quale trovano posto i servizi igienici, consistenti in moduli prefabbricati in cemento armato, già dotati di elementi sanitari e di tutte le predisposizioni per l'allaccio agli impianti principali (scarico ed idro-termo-sanitario). Per la maggior parte i negozi si presentano al grezzo, con pavimenti in cemento liscio e senza tinteggiature e/o rivestimenti interni, caratterizzati dalla presenza di unità esterne a "pompa di calore", quadri elettrici di alimentazione e per la sola predisposizione degli impianti, ivi compresi quelli per la rete internet e di telefonia, per il riscaldamento/raffreddamento e per l'allarme dotato di sensori anti-intrusione. Una ventina di unità, sebbene ad oggi risultino libere, sono state un tempo occupate e quindi finite attraverso l'applicazione di pavimentazioni parte in ceramica, parte in laminato, rivestimenti e controsoffittature in cartongesso tinteggiate, in alcuni casi ancora dotate di faretti di illuminazione integrati, nonché delle unità interne di trattamento aria e dei relativi condotti di estrazione/aerazione, dell'impianto di rivelazione incendi, di illuminazione, elettrico e sanitario.

Esternamente, in posizione antistante ai percorsi e camminamenti di Piazza Mennecey, tutti negozi sono stati dotati di ampie vetrine, realizzate con telai in alluminio e dotate di vetro anti-sfondamento, integrate all'interno di un porticato che prosegue senza soluzione di continuità longitudinalmente ai corpi di fabbrica.

Al fine di dare un'idea delle dimensioni è possibile affermare che le superfici lorde delle unità a destinazione commerciale, al netto dell'ingombro dei portici e considerando gli spazi ad uso magazzino al 30%, si attestano su valori mediamente

pari a 130,00 mq /150,00 mq /200,00 mq, eccezione fatta per alcuni negozi, caratterizzati da ingombri minimi di circa 80,00 mq (es. unità n. 53), arrivando sino ad un massimo di circa 590,00 mq (unità n. 77/78). Essendo il solaio di copertura in pendenza, si registrano altezze utili interne variabili da 4,00m (min) a 4,50m (max) circa.

A soli fini estetici, le facciate prospicienti la Piazza Mennecey si presentano innalzate di un piano, al fine di creare un primo piano fittizio, consistente in una singola parete posizionata all'estradosso del solaio di copertura, quest'ultimo impermeabilizzato con guaine bituminose ardesiate.

Su Piazza Mennecey insistono poi altri 6 edifici distinti, identificati ai mappali 207, 208, 209, 210, 211, 213 sempre a destinazione commerciale.

Il primo (mappale 207) presenta caratteristiche costruttive analoghe a quelli precedentemente descritti e racchiude due unità.

Quelli insistenti sui mappali 209, 210, 211 e 213 vengono identificati come "Padiglioni", due hanno superficie di 86,00 mq e hm di 5,20m c.a ed uno di 38,00 mq c.a hm di 3,80m c.a, la loro struttura portante è a telaio, costituita da travi e colonne in ferro, ad un solo piano fuori terra e forma un vano unico di forma quadrata, tamponato con vetrate a tutta altezza su tutti i lati e sovrastato da solai di copertura a quattro falde con ordito in legno a supporto del manto realizzato in pannelli di alluminio, opportunamente isolato attraverso l'applicazione al suo intradosso di pannelli di "Eraclit", la loro destinazione era pensata per esposizioni, riunioni, punti d'informazione.

Il manufatto insistente sul mappale 208, di dimensioni maggiori ai precedenti quattro, sempre a pianta quadrata e con analoghe caratteristiche strutturali, è stato destinato a bar/piccola ristorazione, si presenta compartimentato da vani interni realizzati con tramezzature in cartongesso e dotato di un livello superiore soppalcato, finalizzato ad accogliere le parti impiantistiche, i locali a potenziale uso magazzino, spogliatoio e ripostiglio, per una superficie totale lorda parametrata di circa 160,00 mq.

Sul retro dei tre corpi di fabbrica principali, vi sono altrettante aree comuni, identificate ai mappali 220 (sup. cat. 2.655 mq), 214 (sup. cat. 1.426 mq), 215 (sup. cat. 3.220 mq), pensate per il parcheggio dipendenti ed il carico/scarico delle merci all'interno delle porzioni retrostanti dei negozi, sulle quali insistono quattro cabine Enel per l'alimentazione elettrica dell'intero complesso e tre "torri" aventi funzionalità prettamente estetica.

Agli estremi nord-ovest e sud-ovest del distretto, sono collocate le aree di servizio comprensive di due bagni per uomini, donne e disabili e di un locale adibito a "baby parking".

La zona direzionale, composta da tre ampie unità ad uso ufficio, per una superficie complessiva di 750,00 mq è ricompresa in un unico fabbricato, di analoghe caratteristiche costruttive a quanto già elencato in precedenza, collocato ad est del complesso, prospiciente sulla piazzetta con fontana, denominata "Piazza D'Acqua", antistante a Via Essonne.

Gli uffici presentano pavimenti in ceramica, pareti rifoderate in pannelli di cartongesso dipinti, copertura con struttura portante "a capriate" in legno lamellare e manto in pannelli sandwich "finto-coppo", con altezza media utile di circa 5,00 m. Si riscontrano serramenti in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento alimentato da unità esterne "a pompa di calore" e convettori interni a pavimento,

impianto elettrico, di illuminazione ed idro-sanitario.

Tutti e tre gli ambienti sono dotati di servizi igienici realizzati con moduli prefabbricati in cemento, rivestiti, integrati ed allacciati alle reti.

All'interno dell'ufficio di cui al sub. 1, vi sono i quadri elettrici di comando delle parti impiantistiche comuni dell'intero complesso edilizio (illuminazione interna ed esterna, apertura cancelli, antincendio).

Piazza D'Acqua, dotata di una fontana di forma semicircolare e Piazza Mennecey, così come i relativi percorsi e camminamenti interni al complesso edilizio, presentano illuminazione e rete per lo smaltimento delle acque meteo, pavimentazione in "bettonelle" intervallata da spazi adibiti a verde, piantumati con varietà arbustive e di medio fusto, mentre gli spazi destinati ad aree di carico/scarico e parcheggio per dipendenti si presentano asfaltate.

Complessivamente il grado di finitura degli edifici a destinazione commerciale appare modesto, con diversi dettagli da ultimare e dotazioni di qualità normale.

Sebbene di recente edificazione, in alcune unità commerciali (unità n. 68, 70, 72), si sono rilevate tracce afferenti a fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

La zona direzionale si presenta meglio conservata, adeguatamente ultimata e con un migliore grado di finitura.

Si ritiene opportuno evidenziare che dall'epoca di costruzione ad oggi, l'intero complesso immobiliare è stato utilizzato molto poco ed in minima parte e pertanto la maggior parte delle unità che lo vanno a comporre sono soggette ad un naturale e progressivo deperimento, ivi comprese le parti impiantistiche attualmente presenti, con particolare riferimento alle unità esterne a "pompa di calore", le quali potrebbero non essere funzionanti.

In posizione attigua, a nord del complesso edilizio, si trova un'ampia area verde, di superficie catastale pari a 17.633,00 mq, dotata di percorsi ed in parte piantumata, che collega Via Essonne con il retrostante percorso ciclopedonale denominato "Viale dei Nati", la quale viene attraversata da una linea di metanodotto interrata avente direzione est-ovest.

In posizione frontale al complesso edilizio, il lotto racchiude le opere di urbanizzazione primaria già cedute al Comune di Occhionello e consistenti nelle strade di collegamento con la viabilità finitima, Via Essonne e Via Francia, comprensive di una rotatoria e delle bretelle di raccordo con le preesistenti Via Eridania e Via del Commercio e nell'area di parcheggio asfaltata, identificata dal mappale 232 (sup. cat. 7.206 mq), dotata di 14 posteggi per autobus e 50 posti auto, il tutto intervallato da aree verdi.

Rimane nella disponibilità del compendio oggetto di stima la seconda e più ampia area a parcheggio antistante agli edifici, identificata dal mappale 231 (sup. cat. 38.227 mq), in parte asfaltata ed in parte pavimentata con autobloccanti, con parcheggio per 1.387 auto, adeguatamente illuminata con punti luce a palo.

Si rileva che l'intero complesso edilizio è dotato di un presidio fisso antincendio consistente in una rete idranti UNI70 a copertura di tutta l'area, ivi compresa la zona parcheggi, alimentata attraverso una vasca di accumulo ricavata all'interno della fontana di Piazza D'Acqua, dotata di un gruppo di sollevamento installato nell'area di carico/scarico centrale. Resta a carico dell'aggiudicatario la verifica del corretto funzionamento dell'impianto.

Gli standard urbanistici si presentano ultimati, dotati di segnaletica verticale ed orizzontale, rete di illuminazione ed opere fognarie.

Insiste su di una superficie totale catastale di 100.089 mq.

Di seguito si riassumono i dati di superficie totale lorda e parametrata degli edifici, suddividendoli nelle loro destinazioni principali:

	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
PORTICI	3758	0,2	751,6
NEGOZI	13188	1	13188
MAGAZZINI	5047	0,3	1514,1
BAGNI	464	1	464
AREA BIMBI	240	1	240
PADIGLIONI	210	1	210
BAR	178	1	178
UFFICI	750	1	750
TOTALE	23835		17295,7

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

Attesa la peculiarità del compendio oggetto di stima, tale da non consentire un oggettivo riscontro con beni aventi caratteristiche simili, si ritiene di adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (COST APPROACH).

Il valore del complesso immobiliare viene calcolato analiticamente attraverso la somma del valore del suolo e del costo costruzione a nuovo degli edifici opportunamente ragguagliato, al fine di tenere conto del deterioramento fisico dei beni e della loro obsolescenza funzionale.

La stima del costo di costruzione a nuovo si svolge prendendo riferimento dal Prezzario della Regione Veneto e dai dati statistici ISTAT.

La determinazione del deprezzamento dei fabbricati viene effettuata tenendo conto della loro epoca di edificazione e della loro vita utile, nonché del loro grado di finitura e dell'incidenza economica delle varie componenti principali (struttura, copertura, impianti, aree esterne) assumendo un deprezzamento percentuale annuo dettato dalla formula proposta dall'UEC:

$$d_t = \frac{(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20)^2}{14000} - 0,0286$$

La stima del valore dell'area viene effettuata mediante confronto diretto e procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area).

Le consistenze dei corpi di fabbrica derivano dalle superfici lorde paramtrate delle singole unità ottenute applicando i coefficienti correttivi del Sistema Italiano di Misurazione, mentre l'estensione dei terreni deriva dalle superfici catastali.

8.2 Fonti di informazione:

Tabelle ICI/IMU comunali, valori agricoli medi della "Commissione provinciale Espropri", Listino Prezzi Opere Edili della regione Veneto

	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
PORTICI	3758	0,2	751,6
NEGOZI	13188	1	13188
MAGAZZINI	5047	0,3	1514,1
BAGNI	464	1	464
AREA BIMBI	240	1	240
PADIGLIONI	210	1	210
BAR	178	1	178
UFFICI	750	1	750
TOTALE	23835		17295,7
AREE SCOPERTE	95687		
costo mq	fabbricati	900,00 €	15.566.130,00 €
	opere di urbanizzazione	45,00 €	4.305.915,00 €
		TOTALE CC	19.872.045,00 €

DETERIORAMENTO FISICO	incidenza %		ETA' ATTUALE (anni)	VITA UTILE (anni)	DEPREZZAMENTO
STRUTTURA	60,00%	11.923.227,00 €	9	50	888.791,41 €
COPERTURA	10,00%	1.987.204,50 €	9	10	1.660.678,41 €
IMPIANTI	25,00%	4.968.011,25 €	9	15	2.129.005,74 €
AREE ESTERNE	5,00%	993.602,25 €	9	15	425.801,15 €
TOTALE	100,00%	19.872.045,00 €			
OBSOLESCENZA FUNZIONALE	_miglioramenti energetici _miglioramenti nelle finiture _ultimazione opere	30,00%			5.961.613,50 €
DEPREZZAMENTO	11.065.890,20 €				
SPESE TECNICHE	5%	993.602,25 €			
UTILE DEL PROMOTORE	10%	1.987.204,50 €			
ONERI	2%	397.440,90 €			
VALORE AREA	100089	20,00 €	2.001.780,00 €		
VALORE TOTALE	14.186.182,45 €				

Valutazione corpi:

A. Complesso Edilizio a destinazione commerciale

Destinazione	Valore Complessivo (€)
Complesso commerciale	14.186.182,45

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.127.927,37
---	-----------------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile/quota immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.058.255,08
Prezzo di vendita (arrotondato):	€ 12.060.000,00

Sebbene fascicolati separatamente integrano e fanno parte del presente Rapporto di Stima, e ad essi si rimanda per i necessari obbligatori approfondimenti, i seguenti

Allegati:

1. Documentazione catastale
2. Autorizzazioni edilizie
3. Atti urbanistici
4. Autorizzazioni commerciali
5. Atto di provenienza
6. Documentazione ipotecaria
7. Documentazione fotografica

22 luglio 2021

L'Esperto alla stima
Geom. Caterina Ferrari

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

Tribunale di Rovigo
Procedura di Fallimento

contro:

n. Fall. 33/2020 R.G.F.

Curatori Fallimentari:
Dott. Nicola Rizzo
Dott. Marcello Ranzani

INTEGRAZIONE del 14/12/2021

Esperti alla stima:

Geom. Caterina Ferrari

Dott. Ing. Enrico Zambon

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

LOTTO UNICO

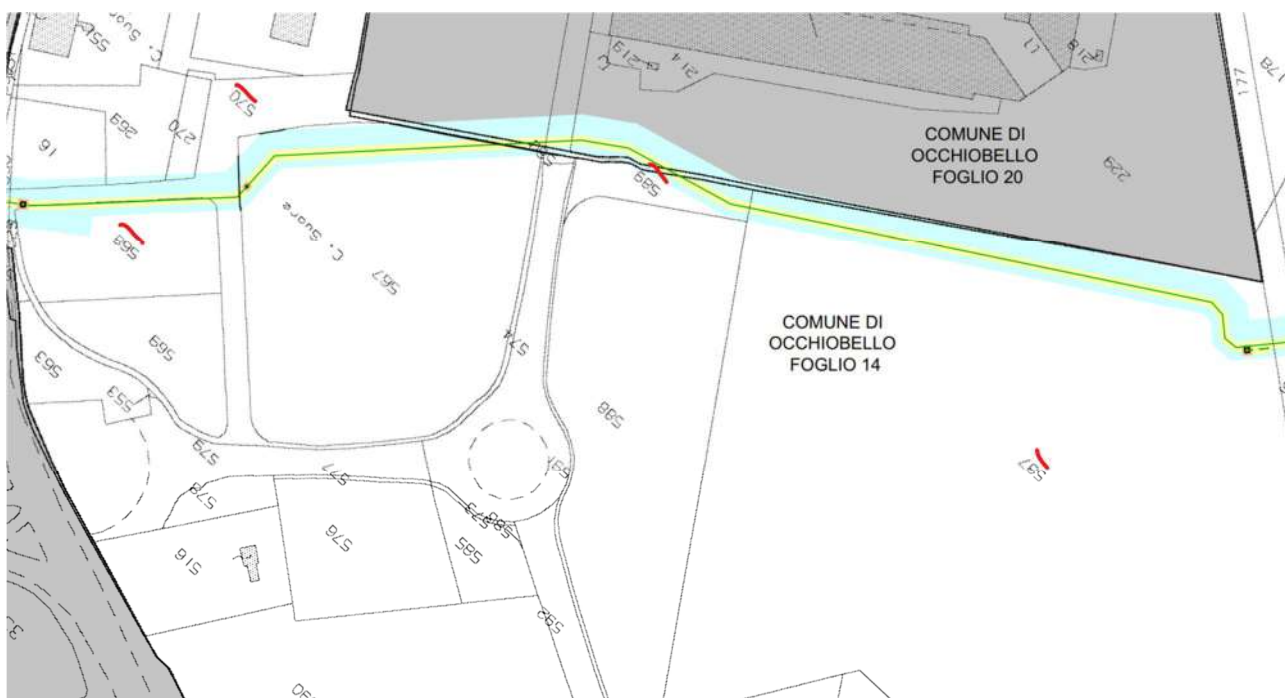
Beni in Comune di Occhiobello (RO), via Essonne 1

Si procede ad una breve integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 22 Luglio 2021, finalizzata ad informare che la [REDACTED] con raccomandata del 30/11/2021 prot. 16441/21, ha comunicato alla ditta fallita l'avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti degli artt. 11 e 16 del DPR del 08/06/2001 n. 327 e smi, relativamente ai lavori previsti nel progetto "Condotta di adduzione Villamarzana – Occhiobello – 3° lotto".

Con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 36 del 24/05/2018 il Consiglio di Bacino "Polesine" ha approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo al 3° lotto per la realizzazione della nuova condotta di adduzione Villamarzana – Occhiobello.

Con la medesima Deliberazione sono stati delegati al [REDACTED] ai sensi dell'art. 6 c.8 del T.U. Espropriazioni, i poteri espropriativi relativamente agli adempimenti necessari all'avvio del procedimento ed alla nomina del responsabile del procedimento, da espletarsi nel periodo temporale tra l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico economica e l'approvazione del progetto definitivo.

Così come riferito dal referente tecnico di [REDACTED] con la succitata comunicazione, la [REDACTED] rende noto che sono state avviate le procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento, consistente nella costituzione di una servitù di acquedotto, della larghezza indicativa di 2 m per ciascun lato della condotta in progetto, la cui ubicazione viene così schematicamente rappresentata:



Si riporta di seguito l'elenco delle particelle interessate, con indicata la superficie da asservire (oggetto di servitù) e la superficie di occupazione (che verrà interessata durante l'esecuzione dei lavori).

Foglio	Particella	SUPERFICIE DA ASSERVIRE	SUPERFICIE OCCUPAZIONE
20	231	74,85 mq	370,48 mq
20	229	187,03 mq	830,03 mq

Con la precisazione che il mappale 230, inserito nella raccomandata succitata, attualmente risulta nella disponibilità del Comune di Occhiobello, a seguito dell'atto di cessione intercorso tra lo stesso ed il Fallimento, a rogito del Notaio [REDACTED] del 10/11/2021 Rep. 82.035.

Per eventuali ulteriori approfondimenti sullo stato della procedura espropriativa in essere, si rimanda chiunque fosse interessato ai beni staggiti ad assumere informazioni presso gli uffici preposti della [REDACTED]

- Si allega la raccomandata di [REDACTED] del 30/11/2021

15 Dicembre 2021

L'Esperto alla stima
Geom. Caterina Ferrari

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Enrico Zambon



30/11/2021
Prot. Uscita N. 16441/21



RACCOMANDATA A.R.

Spett.le

OGGETTO: Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi e per gli effetti degli artt. 11 e 16 del D.P.R. del 08/06/2001 n. 327 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente ai lavori previsti nel progetto "Condotta di adduzione Villamarzana- Occhiobello. 3° lotto".

Si comunica che con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 36 del 24/05/2018 il Consiglio di Bacino "Polesine" ha approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica indicato in oggetto.

Con la medesima Deliberazione sono stati delegati al [redacted] ai sensi dell'art. 6, comma 8, del T.U. espropriazioni, i poteri espropriativi relativamente agli adempimenti necessari all'avvio del procedimento e alla nomina del responsabile del procedimento, da espletarsi nel periodo temporale tra l'approvazione dello studio di fattibilità tecnico economico e l'approvazione del progetto definitivo.

La realizzazione dell'opera prevede l'asservimento di porzioni di terreni che al catasto risultano di proprietà di Codesta Ditta, come di seguito riportato:

[redacted]
[redacted]
Proprietà 1/1

Comune: OCCHIOBELLO

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE DA ASSERVIRE	SUPERFICIE OCCUPAZIONE
20	231	74,85 m2	370,48 m2
20	230	40,70 m2	111,09 m2
20	229	187,03 m2	830,03 m2



Con la presente comunicazione, si rende noto che sono avviate le procedure per l'apposizione del vincolo preordinato all'asservimento.

Chiarimenti in merito alla procedura di asservimento e alla realizzazione dei lavori potranno essere richiesti al Dott. [REDACTED]

Entro 30 giorni decorrenti dalla data di ricevimento del presente avviso, i proprietari degli immobili e coloro che vi abbiano interesse potranno presentare in forma scritta le loro eventuali osservazioni ad [REDACTED] per posta ordinaria e/o via pec all'indirizzo [REDACTED]

Si invita la S.V., ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.P.R. 327/2001, qualora nel frattempo avesse provveduto alla alienazione del bene immobile, a comunicare il nominativo dell'attuale proprietario.

A norma dell'art. 32.2 D.P.R. 327/2001, si fa presente che dopo la comunicazione del presente avviso di avvio del procedimento non saranno tenute in conto nell'indennità le costruzioni, le migliorie e le piantagioni effettuate sul fondo.

Si informa che per quanto non riportato nella presente comunicazione si rimanda al D.P.R. del 08/06/2001 n. 327 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 327/2001, Responsabile del procedimento è la sottoscritta [REDACTED]

Distinti saluti

Il Direttore Generale

[REDACTED]

Allegati:

- planimetria catastale con indicazione delle aree interessate

