

Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:

N. 11/2024

Giudice: Dott.ssa Benedetta Barbera

**Curatore Fallimentare:
Dr. Pierluigi Barcariolo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)
N. Registro 0320_VI

Bene in Taglio di Po (RO)

S.S. Romea, n. 30

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare ad uso commerciale/artigianale con annessi uffici, sale mostre, magazzini ed alloggi al primo piano e con area di corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

Il diritto è nato a _____ J CF: _____
Proprietà per 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI TAGLIO DI PO Sez. TP

- **Foglio 25 Particella 179 Sub 2**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale 63 mq, Rendita € 161,39; indirizzo s.s. Romea 30 piano: 1;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 3**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 81 mq, Rendita € 290,51; indirizzo s.s. Romea 30 piano: 1;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 4**, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 1.301 mq, Superficie Catastale 1.457 mq, Rendita € 2.486,07; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 5**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 82 mq, Rendita € 795,35; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 6**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 14 mq, Rendita € 18,59; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 7**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 11 mq, Rendita € 13,94; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 9**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 107 mq, Superficie Catastale 117 mq, Rendita € 165,78; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 10**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 478 mq, Superficie Catastale 495 mq, Rendita € 888,72; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;
- **Foglio 25 Particella 179 Sub 11**, bene comune non censibile (BCNC) – corte comune ai subb. 2, 3, 4, 5 ,6 ,7 ,9 ,10; indirizzo s.s. Romea 30 piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI TAGLIO DI PO

- **Foglio 25 Particella 179**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.68.49 mq
(Sedime e area di corte del fabbricato oggetto di stima)

- **Foglio 25 Particella 59**, Qualità: Fabbr. urbano d'accertare, Consistenza 00.02.10 mq
(ulteriore porzione di area di corte del fabbricato oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 33 - Est: SS Romea
- Sud: mapp. 198, 196 - Ovest: Via Garibaldi

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti difformità:

1. Errata rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico
2. La p.lla 59 risulta priva del fabbricato attualmente rappresentato nella mappa catastale ed è inglobata nell'area di corte esclusiva del compendio oggetto di stima
3. Alloggi di cui ai sub 2 e 3: si riscontrano lievi variazioni interne consistenti nella traslazione/rimozione di alcuni divisori, inoltre entrambe le unità sono state oggetto di parziali interventi edili lasciati incompleti.
Le relative planimetrie catastali attualmente vigenti, oltre a rappresentare le due unità abitative, riportano una vecchia conformazione del piano terra del complesso artigianale, non più rispondente al reale stato dei luoghi.
4. Unità immobiliari di cui ai sub 4, 5, 10: si riscontrano diverse distribuzioni dei vani interni (in particolare per ciò che concerne la zona uffici ed i blocchi dei servizi igienici), lievi variazioni sulle dimensioni in pianta, sulle altezze e sul posizionamento delle partizioni divisorie.

Al fine di aggiornare l'estratto di mappa e le planimetrie catastali con il reale stato dei luoghi, si ritiene necessario predisporre e presentare una pratica PREGEO ed una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, in fase successiva all'ottenimento della sanatoria edilizia ed alle eventuali rimesse in pristino afferenti agli abusi ritenuti non sanabili dall'Ufficio Tecnico Comunale, ivi compresa la demolizione del manufatto attualmente accatastato al sub 9, realizzato senza titoli edilizi autorizzativi.

Oneri e spese presunte per le pratiche PREGEO e DOCFA (fatte salve eventuali e diverse quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 5.000,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente individuati ai fini del trasferimento, non 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 immobiliare ad uso commerciale/artigianale, con annessi uffici, sale mostre, magazzini ed alloggi al primo piano e con area di corte esclusiva sito nel Comune di Taglio di Po (RO) lungo la S.S. Romea

Caratteristiche zona: periferica di Taglio di Po (RO) – zona D

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali – produttive – agricole.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 8.300 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene al momento del sopralluogo era libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 988/2023

in data 02/12/2023,

iscritta a Chioggia in data 14/12/2023 ai nn. R.G. 7003, R.P. 871.

Importo totale: € 93.103,91; Importo Capitale: € 93.103,91

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 25 P.IIa 179 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10

NCT: Fg. 25 P.IIa 59

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'
COOPERATIVA**

contro

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 988/2023

in data 02/12/2023,

iscritta a Chioggia in data 14/12/2023 ai nn. R.G. 7003, R.P. 870.

Importo totale: € 175.239,67; Importo Capitale: € 126.749,74

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 25 P.IIa 179 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10

NCT: Fg. 25 P.IIa 59

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

contro

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Rovigo Rep. n. 4165

in data 05/07/2023,

iscritta a Chioggia in data 15/11/2023 ai nn. R.G. 6420, R.P. 802.

Importo totale: € 15.000,00; Importo Capitale: € 9.581,43

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 25 P.IIa 179 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10

NCT: Fg. 25 P.IIa 59

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della massa dei creditori di

Contro

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 14 in data 11/03/2024, trascritto a Chioggia in data 28/03/2024 ai nn. R.G. 1783, R.P. 1318.

Comprendente:

- la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a _____ dei beni così catastalmente identificati:

Taglio di Po:

NCEU:

Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5

Sez. TP Fg. 25 P.IIa 179 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

NCT: Fg. 25 P.IIa 59

- la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a _____ : dei beni così catastalmente identificati:

Porto Viro – Donada

NCT: Fg. 6 P.IIe 192, 418

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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: il fabbricato non soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: III

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

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

Presenza di rifiuti:

Sul lato nord dell'area scoperta ed all'interno di beni si rileva la presenza di ingenti quantitativi di rifiuti (anche pericolosi), in prevalenza guaine bituminose, fibrocemento, legno, lana di roccia, polistirolo e materiali edili di vario genere, da rimuovere/smaltire secondo norma di legge a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima.

A tal riguardo, si evidenzia che, così come da preventivo fornito dalla ditta del 31/05/2024 (in allegato alla presente), l'importo indicativo per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti presenti presso i beni staggiti può essere così suddiviso e stimato:

. rifiuti esterni: € 29.000,00 - € 34.000,00

. rifiuti interni: € 25.000,00 - € 28.000,00

La valutazione del compendio tiene conto di tali costi di smaltimento, la cui incidenza economica è da ritenersi ricompresa nella decurtazione afferente all'obsolescenza funzionale dei beni.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.
- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.
- Buona parte delle coperture dei fabbricati risultano rivestite con lastre di amianto in precario stato conservativo, tale da richiedere un idoneo intervento di sostituzione con pannelli in lamiera, previa la loro rimozione e smaltimento/bonifica.
- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c. sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutto quanto sopra elencato se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/diformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima attualmente appartengono, per la quota di 1/1, al sig.
 in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Rovigo in data
 27/01/2021 Rep. 49, trascritto a Chioggia il 11/02/2021 RG 705 RP 493 e successiva
 nota di rettifica del 17/03/2021 RG 1394 RP 1031, contro

La società : divenne a sua
 volta proprietaria del succitato complesso immobiliare in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai beni insistenti sulla p.lla 179 per mezzo di atto di compravendita del
 Notaio Formicola di Loreo del 28/07/1988 Rep. 11134 trascritto a Chioggia il
 02/08/1988 RG 3510 RP 2691 da potere di
- Quanto alle ulteriori p.lle 59 e 183 (la seconda poi fusa con la p.lla 179) per mezzo
 di atto di compravendita del Notaio Formicola di Loreo del 22/03/2006 Rep. 60907
 trascritto a Chioggia il 10/04/2006 RG 2581 RP 1413 da potere di
, il quale, a sua volta era proprietario in forza del decreto di trasferimento
 emesso dal Tribunale di Rovigo del 30/10/1984 Rep. 993, trascritto a Chioggia il
 17/12/1984 ai nn. 4751/3787.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri
 archivi, il Comune di Taglio di Po ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:**1) Licenza di Costruzione n. 69 del 1973**

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione
 Intestata a:
 Lavori di: costruzione di un fabbricato
 Rilascio: 27/06/1973 pratica n.69/1973

2) Licenza di Costruzione n. 122 del 1973

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione
 Intestata a:
 Lavori di: Variante alla licenza n. 69/1973
 Rilascio: 04/10/1974 pratica n. 122/1973

3) Licenza di Costruzione n. 17 del 1974

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione
 Intestata a:
 Lavori di: Ampliamento
 Rilascio: 12/03/1974 pratica n. 17/1974
 Agibilità: 23/08/1974
 Abitabilità: 23/08/1974

4) Concessione edilizia n. 84

Tipo Pratica: Concessione edilizia

Intestata a:

Lavori di: ampliamento del capannone esistente

Rilascio: 11/09/1981 prot. 1441 pratica n. 84/81

5) Concessione edilizia n. 227

Tipo Pratica: Concessione edilizia

Intestata a:

Lavori di: variante alla CE 84/1981

Rilascio: 04/07/1984 pratica n. 227/81

6) Concessione edilizia in sanatoria n. 732/C

Tipo Pratica: Concessione edilizia in sanatoria – Condonò ex Legge 47/1985

Intestata a:

Lavori di: costruzione di due magazzini e modifiche interne ad un capannone per ricavare uffici

Presentazione: 29/03/1986 prot. 3273

Rilascio: 10/07/1997 prot. 3273/86 pratica n. 732/C

7) Concessione Edilizia n. 110/2002

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a:

Lavori di: ampliamento di un capannone ad uso commerciale ed artigianale

Presentata: 30/09/2002 prot. 8760

Rilascio: 03/05/2003 prot. 8760/02 n. 110/2002

Note: non si rileva la comunicazione di fine lavori

8) DIA 11644/2002

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia

Intestata a:

Lavori di: modifiche interne ed esterne

Presentata: 21/12/2002 prot. 11644

Note: non si rileva il certificato di collaudo finale

In merito alla conformità edilizia:

All'esito dei sopralluoghi condotti in loco e da una disamina della documentazione fornita dall'UT Comunale, la quale, considerata anche l'epoca di presentazione della maggior parte delle pratiche edilizie, risulta caratterizzata da disegni parzialmente non quotati o affetti da incongruenze, si ritiene che lo stato di fatto del compendio oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per:

- Lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani e diverse altezze interne
- Variazioni della forometria interna ed esterna
- Diversa distribuzione dei vani interni, con particolare riferimento all'effettiva estensione della zona uffici, alla conformazione ed all'ubicazione in pianta dei servizi igienici e della parete di separazione dei due alloggi posti al primo piano

- Diverse dimensioni del vano "ex centrale termica" attiguo al prospetto nord del compendio
- Realizzazione di un magazzino posto in adiacenza al prospetto nord (catastalmente identificato al sub 9), senza le necessarie autorizzazioni edilizie, la cui superficie coperta supera i limiti consentiti dalle vigenti norme tecniche comunali
- Diversa conformazione della recinzione e del posizionamento del passo carraio collocati su Via Garibaldi
- Mancata comunicazione di fine lavori afferente alla Concessione Edilizia n. 110/2002, le cui opere, relative al capannone catastalmente identificato al sub 10, appaiono incomplete (si evidenzia la mancata realizzazione del blocco dei bagni)
- Mancata chiusura della DIA 11644/2002, in riferimento alla quale si riscontra l'assenza del "certificato di collaudo" delle opere realizzate.

Regolarizzazione:

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere ed alle eventuali rimesse in pristino stato dei luoghi ammonti a € 20.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

In base al certificato di destinazione urbanistica fornito dall'UT Comunale si riscontra che il compendio oggetto di stima ha le seguenti destinazioni di zona:

Sezione	Foglio	Mappale	Art. - Zona
TP	25	179	32 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992 - Limite centri abitati D.lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992
			52 - Zone "D" - (D/31)
TP	25	59	52 - Zone "D" - (D/31)

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU prodotto in allegato al presente elaborato ed alla documentazione tecnica comunale.

Si dichiara la conformità urbanistica.

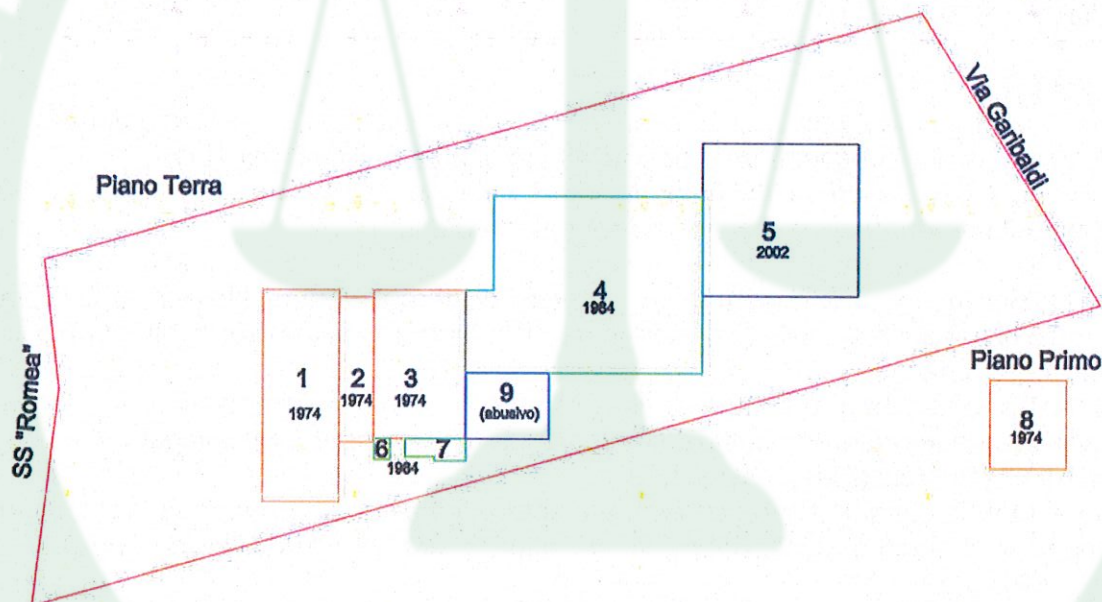
Descrizione: quota di 1/1 di piena proprietà di un complesso immobiliare ad uso commerciale/artigianale con annessi uffici, sale mostre, magazzini ed alloggi al primo piano e con area di corte esclusiva

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso commerciale/artigianale, composto da più corpi di fabbrica, in parte contigui e comunicanti, edificati tra il 1974 ed il 2002, attualmente dismesso ed in precario stato conservativo.

Il compendio è situato a ridosso della S.S. "Romea" e ad essa direttamente collegato per mezzo di accesso pedonale e carraio posti a delimitazione dell'ampia area di corte esclusiva, la quale presenta un secondo cancello carraio, in posizione retrostante, in affaccio su Via Garibaldi.

I beni, posti in adiacenza l'uno all'altro, sono distribuiti in direzione est-ovest ed in prevalenza al solo piano terra, fatta eccezione per due unità immobiliari ad uso abitativo, collocate al primo piano del corpo di fabbrica più datato.

Al fine di una migliore comprensione, si riporta di seguito uno schema grafico con la numerazione progressiva delle varie unità immobiliari ed il rispettivo anno di costruzione.



Unità n. 1 2 3 8

Vanno a comporre il corpo di fabbrica più datato, costruito ed ampliato nei primi anni '70 ed ultimato nel 1974.

Al piano terra trovano posto il negozio con le sale espositive, gli uffici, due magazzini ed i servizi igienici, per mezzo di una scala esterna è poi possibile accedere al primo piano, laddove sono state ricavate ulteriori due unità immobiliari ad uso foresteria.

Strutturalmente si riscontrano pareti in muratura intonacata e solai di piano e copertura in laterocemento, i secondi rivestiti con tegole.

Diversamente, le porzioni retrostanti ad uso magazzino, presentano un tetto realizzato con travature metalliche rivestite con eternit, a sua volta ricoperto con guaine bituminose.

Internamente i beni presentano pareti intonacate e dipinte, pavimenti parte in piastrelle, parte in getto di cemento, mentre i serramenti sono prevalentemente in metallo, con vetro singolo, così come quasi tutte le porte interne e le strutture di demarcazione della zona uffici, il tutto caratterizzato da un elevato grado di vetustà e da evidenti problematiche di infiltrazione all'interno della zona destinata a negozio ed uffici.

Gli alloggi al primo piano hanno analoghe caratteristiche e sono stati oggetto di un parziale intervento di ristrutturazione, in esito al quale si presentano privi dei servizi igienici, degli impianti e con strutture in cartongesso da ultimare.

Gli impianti tecnologici, laddove esistenti, necessitano di essere aggiornati alle vigenti norme di sicurezza da parte di ditte specializzate.

La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 871,90 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Porzione 1: sale mostre ed uffici	341,60	1	341,60
Porzione 2: magazzino/laboratorio e servizi igienici	104,50	1	104,50
Porzione 3: magazzino/laboratoio	283,50	1	283,50
Porzione 8: alloggi	142,30	1	142,30
SOMMANO			871,90

Unità n. 4 6 7 9

Si tratta di un ampio magazzino e di ulteriori n. 2 locali accessori, di modeste dimensioni, posti in adiacenza al prospetto nord del fabbricato, il tutto edificato nel 1984.

In posizione attigua si trova un'ulteriore superfetazione abusiva e non regolarizzabile, individuata al numero 9 dello schema precedentemente riportato.

Strutturalmente il corpo di fabbrica principale è realizzato con elementi portanti e tamponamenti in c.a.p. e copertura in coppelle di fibrocemento, diversamente, i vani accessori e la porzione abusiva presentano pareti in muratura e tetto con orditura metallica rivestita con eternit.

Internamente si riscontrano finiture di tipo "industriale", con pavimentazione in cemento armato liscio, finestre "a nastro" ed ampi portoni di accesso e di collegamento con la porzione finitima di cui al successivo n. 9.

Il corpo di fabbrica in questione non è dotato servizi igienici e si riscontra la presenza del solo impianto elettrico, il quale dovrà essere oggetto di controllo e revisione da parte di ditte specializzate.

In relazione alla destinazione "produttiva" dei beni, si rileva uno stato di conservazione discreto, fatta eccezione per i piccoli locali accessori esterni, i quali si presentano in precarie condizioni, con parte della copertura in eternit ammalorata.

La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 683,05 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione, con la precisazione che il cespite di cui al n. 9, poiché abusivo e non sanabile, non viene ricompreso nel conteggio:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Porzione 4: magazzino/laboratorio	821,61	0,8	657,29
Porzione 6: ex centrale termica	6,90	0,8	5,52
Porzione 7: locali di deposito	25,30	0,8	20,24
Porzione 9: porzione abusiva	-	-	-
SOMMANO			683,05

Unità n. 5

Si tratta di un ampio magazzino edificato nel 2002 realizzato con elementi portanti, tamponamenti e copertura in cemento armato prefabbricato.

Internamente si riscontrano finiture di tipo "industriale", con pavimentazione in cemento armato liscio, finestre "a nastro" ed ampi portoni di accesso e di collegamento con la porzione finitima di cui al precedente n. 4.

Il corpo di fabbrica in questione non è dotato di servizi igienici e si riscontra la presenza del solo impianto elettrico, il quale dovrà essere oggetto di controllo e revisione da parte di ditte specializzate.

In relazione alla destinazione "produttiva" dei beni, si rileva uno stato di conservazione discreto, fatta eccezione per i piccoli locali accessori esterni, i quali si presentano in precarie condizioni, con parte della copertura in eternit ammalorata.

La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 399,52 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Porzione 5: magazzino/laboratorio	499,40	0,8	399,52
SOMMANO			399,52

Complessivamente il compendio immobiliare oggetto di stima necessita di interventi di manutenzione/ristrutturazione, di adeguamento anche impiantistico e di risanamento/bonifica dell'amianto presente su parte delle coperture.

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

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Civile Abitazione	1.954,50	441.744,53

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 66.261,68
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 25.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 350.482,85
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 350.000,00

Allegati:

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- preventivo per smaltimento rifiuti
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

03 Giugno 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

