

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **122/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2023 ore 9:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Dott. Riccardo Borgato**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

Esperto alla stima: Geom. Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)
Telefono: 0425 492967
Fax: 0425 492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in Ariano nel Polesine (RO)

Via Mantovani n. 54/A

Lotto: 005

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Fabbricati industriali per la produzione di manufatti in cemento siti in Ariano nel Polesine (RO)

– 45012 – Via Mantovani n. 54/A



Quota e tipologia del diritto

1/5 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/5 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR

Intestazione: [REDACTED]
 proprietario per 1/5 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/5 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/5 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario
 per 1/5 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/5 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/10 bene personale [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/10 bene personale,

- foglio 30, particella 231, subalterno 3, indirizzo Via Mantovani n. 54A, piano T, comune Ariano nel Polesine Sezione Urbana AR, categoria D/7, rendita € 11.034,00

Derivante da: mapp. 231 sub 1 frazionamento con Pratica RO0002509 in atti dal 11.01.2012 - divisione n. 110.1/2012, precedentemente variato, ampliato e ristrutturato con Pratica RO0044204 in atti dal 08.04.2008 n. 26081.1/2008, Pratica RO0038014 in atti dal 26.03.2008 n. 2288.1/2008, Pratica RO0065326 in atti dal 10.08.2005 n. 5913.1/2005, Pratica RO0071457 in atti dal 10.08.2004 per demolizione parziale n. 3306.1/2004 in origine mapp. 231 e prima ancora mapp. 231-278 graffiati giuste pratiche n. 4892.1/1995 del 13.11.1995 in atti dal 5.11.1998 n. 88.1/1985 del 18.11.1985 in atti dal 05.11.1998 n. 97.1/1981 del 18.06.1981 in atti dal 05.11.1998.

Confini: A nord mappali 79,239,246,247,322,266, ad est Via Mantovani e mappali 265,81,85,86, a sud mappali 92,93 e sub 4, ad ovest mappali 297,227 e sub 4.

Identificato al catasto Terreni Sezione di Ariano nel Polesine

- foglio 30, particella 231, qualità Ente Urbano, superficie catastale 21.056 mq.

Derivante da: Tipo Mappale RO0000212 in atti dal 03.01.2012 n. 212.1/2012, Tipo Mappale Pratica RO0071202 in atti dal 12.08.2004 n. 71202.1/2004 e Tipo Mappale TM 15033/95 in atti dal 28.9.1995 n. 3081.1/1995 con incorporazione dei mappali 80, 82, 264, 299, 300 e 323.

Confini: A nord mappali 79,239,246,247,322,266, ad est Via Mantovani e mappali 265,81, 85,86, a sud mappali 254,91,92,93, ad ovest mappali 282,297,227.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'Essicatoio chiuso: Diversa forometria interna ed esterna; Nel capannone produzione manufatti e tettoie: Essicatoio per canne fumarie con larghezza maggiore che rientra nel capannone sud, diverse tramezzature interne, diversa forometria interna, lieve differenza nelle misure interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] senza titolo in quanto i due contratti di locazione rinvenuti all'Agenzia delle Entrate sono cessati.

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:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità; A rogito di Notaio Ottaviano Fabbri di Adria in data 25/01/1976 ai nn. 21285; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 07/02/1976 ai nn. 496/409;

- Descrizione onere: Vincolo di destinazione d'uso (industriale); A rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 07/07/1979 ai nn. 4080; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 28/07/1979 ai nn. 2569/2063;

- Descrizione onere: Vincolo di destinazione (all'uso indicato negli elaborati presentati in Comune); A rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 29/07/1980 ai nn. 6934; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 12/08/1980 ai nn. 3063/2471;

- Descrizione onere: Servitù di passaggio e di condotta; A rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria in data 07/09/2004 ai nn. 98531/22517; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 11/09/2004 ai nn. 6046/3705; Con tale atto viene a costituirsi per destinazione del padre di famiglia, servitù a favore dell'immobile in oggetto (231 sub 2 ora 231 sub 4) ed a carico dell'area scoperta rimasta in proprietà dei venditori, distinta in catasto al Foglio 30 mapp. 231/1 (ora 231 sub 3), servitù di passaggio a piedi, con animali e veicoli, nonché per la posa delle reti tecnologiche di acqua, luce, gas e telefono, scarico acque bianche e nere, per tutta la sua superficie e secondo i tracciati richiesti dalla società acquirente.

Si evidenzia che sul bene di cui al presente lotto sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sulla quota di comproprietà di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]:

- Ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2003 ai nn. 4676/1117 derivante da concessione a garanzia di cambiali; importo ipoteca € 600.000,000; importo capitale € 600.000,00 – A rogito Notaio Lidio Schiavi di Adria del 24/07/2003 Rep. 93527 – Annotato un frazionamento in quota del 28/07/2016 ai nn. 3937/593 ed una surroga in quota ipotecaria del 28/07/2016 ai nn. 3938/594.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/09/2003 ai nn. 5746/1410 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1156 del 17/09/2003; importo ipoteca €

1.000.000,00; importo capitale € 837.922,64

- Ipoteca giudiziale iscritta il 22/09/2003 ai nn. 5795/1419 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1166/2003 del 18/09/2003; importo ipoteca € 466.413,44; importo capitale € 466.413,44

- Ipoteca giudiziale iscritta il 22/09/2003 ai nn. 5803/1422 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 783/2003 del 18/09/2003; importo ipoteca € 650.000,00; importo capitale € 527.121,60

- Ipoteca giudiziale iscritta il 23/09/2003 ai nn. 5806/1423 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo Rep. 1167 del 20/09/2003; importo ipoteca € 220.000,00; importo capitale € 157.880,34 – Annotata cessione di ipoteca del 4/03/2009 ai nn. 1161/209

- Ipoteca giudiziale iscritta il 16/10/2003 ai nn. 6519/1619 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara Rep. 1700/2003 del 02/10/2003; importo ipoteca € 155.000,00; importo capitale € 152.703,21

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Fallimento ██████████ contro ██████████
Derivante da: sentenza di condanna ; Importo ipoteca: € 270.500,00; Importo capitale: € 226.862,26 ; A rogito di Tribunale di Venezia - Sezione Imprese in data 04/10/2021 ai nn. 1876; Iscritta a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 16/12/2021 ai nn. 7613/1005 ;
Note: La formalità riguarda la quota di proprietà di ██████████ pari a 1/5.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Fallimento ██████████ contro ██████████ Derivante da: pignoramento immobiliare ; A rogito di UNEP del Tribunale di Rovigo in data 13/05/2022 ai nn. 1142/2022 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 09/06/2022 ai nn. 3596/2620; La formalità riguarda la quota di proprietà di ██████████ pari a 1/5..

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento ipotecario effettuato non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che l'area scoperta del capannone è interessata dall'attraversamento della sopraelevata SR 495.

L'area scoperta mappale 231 sui lati est, sud ed ovest non risulta recintata, per cui si dovrà verificare l'apposizione degli esatti confini catastali in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Si precisa che il piazzale per il deposito dei manufatti finiti da vendere occupa due particelle di altra proprietà (mappali 246 e 247), per cui si dovrà identificare il confine esatto catastale e materializzarlo con recinzione.

Il cancello carraio e pedonale è posto su altra proprietà; si dovrà pertanto realizzare nuovo cancello posizionandolo sul mappale 231.

Si segnala altresì che i servizi sotto la tettoia presentano una porta di comunicazione con il mappale 231 sub 4 (i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario) mentre è da determinare la posizione esatta della rete divisoria interna nel capannone adibito alla produzione dei manufatti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 dal 01/06/1964 al 12/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottaviano Fabbri di Adria , in data 01/06/1964, ai nn. 5781; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 27/06/1964, ai nn. 1657/1380.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 dal 11/05/1973 al 12/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottaviano Fabbri di Adria , in data 11/05/1973, ai nn. 17343; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 07/06/1973, ai nn. 2557/2235.
 Note: L'atto di compravendita riguarda i terreni censiti al C.T. del Comune di Ariano Pol. Foglio 30 mapp. 80, 82 e 264.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 dal 28/12/1975 al 12/02/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ottaviano Fabbri di Adria , in data 28/12/1975, ai nn. 21130; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 15/01/1976, ai nn. 236/197.
 Note: L'atto di compravendita riguarda i terreni censiti al C.T. del Comune di Ariano Pol. Foglio 30

mapp. 90, 92, 254 e 258.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/5 [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/10 bene personale [REDACTED]

proprietario per 1/10 bene personale dal 12/02/2018 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di denuncia di successione N. 478 Vol. 9990/18; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia, in data 18/02/2019, ai nn. 840/566.

Note: La successione è in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] devoluta a [REDACTED] in virtù di testamento olografo pubblicato dal Notaio Cocito di Porto Tolle giusto verbale Rep. 6970 registrato a Adria il 01/03/2018 n. 443 serie 1T con **accettazione con beneficio di inventario** trascritta il 21/03/2018 ai nn. 1413/1031 a seguito dell'atto Notaio Cocito del 06/03/2018 Rep. 7006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliare il capannone ad uso industriale

Rilascio in data 07/05/1969 al n. di prot. 46/1969

Abitabilità/agibilità in data 10/04/1972 al n. di prot. 46/1969

NOTE: Si precisa che i lavori non sono mai stati eseguiti.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di un nuovo capannone industriale ed un essicatoio

Rilascio in data 13/03/1973 al n. di prot. 18/1973

Abitabilità/agibilità in data 09/12/1974 al n. di prot. 18/1973

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento e costruzione capannoni per attività produttiva

Rilascio in data 14/10/1993 al n. di prot. 452/93

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Costruzione di tettoie in ampliamento ad attività produttiva

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 1816-93

Rilascio in data 17/05/2006 al n. di prot. 70/2006

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Rimozione capannoni crollati dalla bufera di neve

Presentazione in data 11/03/2004 al n. di prot. 2110

Numero pratica: 6

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lavori di costruzione capannoni collassati

Presentazione in data 15/03/2004 al n. di prot. 2240-23

Rilascio in data 09/07/2004 al n. di prot. 59/2004

Numero pratica: 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Variante al P.C. N. 59/2004

Presentazione in data 17/06/2004 al n. di prot. 5192-37

Rilascio in data 02/02/2005 al n. di prot. 106/2005

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'Essicatoio chiuso: Diversa forometria interna ed esterna, mancanza di un piano soppalcato con scala interna e di una fila centrale di pilastri a sostegno del piano soppalcato, lievi differenze nelle misure esterne. Nel capannone produzione manufatti e tettoie: Essicatoio per canne fumarie con larghezza maggiore tanto da rientrare nel capannone sud, diverse tramezzature interne, ampliamento della cabina elettrica sul lato est, presenza di una tettoia sul lato sud a protezione degli inerti dell'impianto per la produzione del calcestruzzo, diversa forometria interna, lievi differenze nelle misure dei vani.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Tutte

Redazione di pratica di accertamento di conformità e pratica beni ambientali, comprese le sanzioni ed i diritti di segreteria, salvo conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C.. n. 3 del 27-02-1989
Zona omogenea:	D4 Aree produttive ex L.R. 11/87 con vincolo ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Capannone ad uso industriale**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **capriate in acciaio zincato e non con-**

dizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **calcestruzzo armato e blocchi in cemento** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **scarse**

Note: Si precisa che il cancello è comune con altra proprietà.

Infissi esterni tipologia: **vasistas** materiale: **metallo con vetro retinato** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e metallo** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **lastre in cemento amianto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pesime**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **Discrete**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo e manto bituminoso** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **massetto in calcestruzzo** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **metallo verniciato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **pareti** materiale: **al rustico** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **w.c. e docce** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con canalette esterne** tensione: **220V-380V** condizioni: **discrete** conformità: **da verificare la conformità**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare la conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Essicatoio chiuso	sup reale lorda	476,49	1,00	476,49
Tettoia adiacente all'Essicatoio	sup reale lorda	514,73	0,45	231,63
Capannone produzione manufatti ed accessori	sup reale lorda	1.751,87	1,00	1.751,87
Tettoia adiacente al Capannone	sup reale lorda	1.166,53	0,45	524,94
Tettoia per materiale inerte	sup reale lorda	125,32	0,35	43,86
Piazzale deposito manufatti	sup reale lorda	8.417,55	1,00	8.417,55
Area edificabile	sup reale lorda	1.750,00	1,00	1.750,00
Cortile esclusivo	sup reale lorda	424,50	1,00	424,50
		14.626,99		13.620,84

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 180,00 per l'Essicatoio chiuso, € 230,00 per la Tettoia adiacente all'Essicatoio, € 200,00 per il capannone produzione manufatti, accessori e tettoie, € 25,00 per l'area edificabile, €20,00 per il piazzale esterno, € 10,00 per il cortile esclusivo. Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile ai sensi degli artt. 720 e segg. C.C.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Ufficio tecnico di Ariano nel Polesine; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale, liberi professionisti del luogo operanti nel settore..

8.3 Valutazione corpi:

Capannone ad uso industriale.

Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 819.523,10.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Essicatoio chiuso	476,49	€ 180,00	€ 85.768,20
Tettoia adiacente all'Essicatoio	231,63	€ 230,00	€ 53.274,90
Capannone produzione manufatti ed accessori	1.751,87	€ 200,00	€ 350.374,00

Tettoia adiacente al Capannone	524,94	€ 200,00	€ 104.988,00
Tettoia per materiale inerte	43,86	€ 200,00	€ 8.772,00
Piazzale deposito manufatti	8.417,55	€ 20,00	€ 168.351,00
Area edificabile	1.750,00	€ 25,00	€ 43.750,00
Cortile esclusivo	424,50	€ 10,00	€ 4.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 819.523,10
Valore corpo			€ 819.523,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 819.523,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.904,62

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone ad uso industriale		13.620,84	€ 819.523,10	€ 163.904,62

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.780,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (1/5 di € 6.000,00)	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Detrazione per smaltimento lastre di copertura in eternit con sostituzione di lastre in lamiera zincata monostrato (1/5 di € 190.000,00)	€ -38.000,00
Detrazione per adeguamento delle strutture alle norme antisismiche. Si ritiene che l'adeguamento sia compreso nella riduzione del 15%.	€ 0,00
Detrazione per realizzazione di nuovo cancello carraio della larghezza di ml. 8,00 (1/5 di € 8.000,00)	€ -1.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.323,70
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO CINQUE € 90.000,00 (novantamila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria aggiornata (visura, note di iscrizione e trascrizione, co-pia atto di provenienza);
2. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine, lì 27-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Paolo Sacchetto

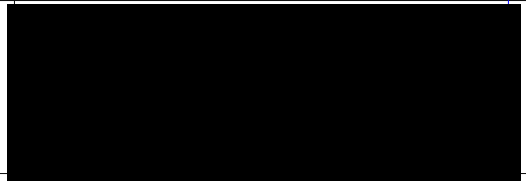
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0002509 del 11/01/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ariano Nel Polesine
Via Mantovani

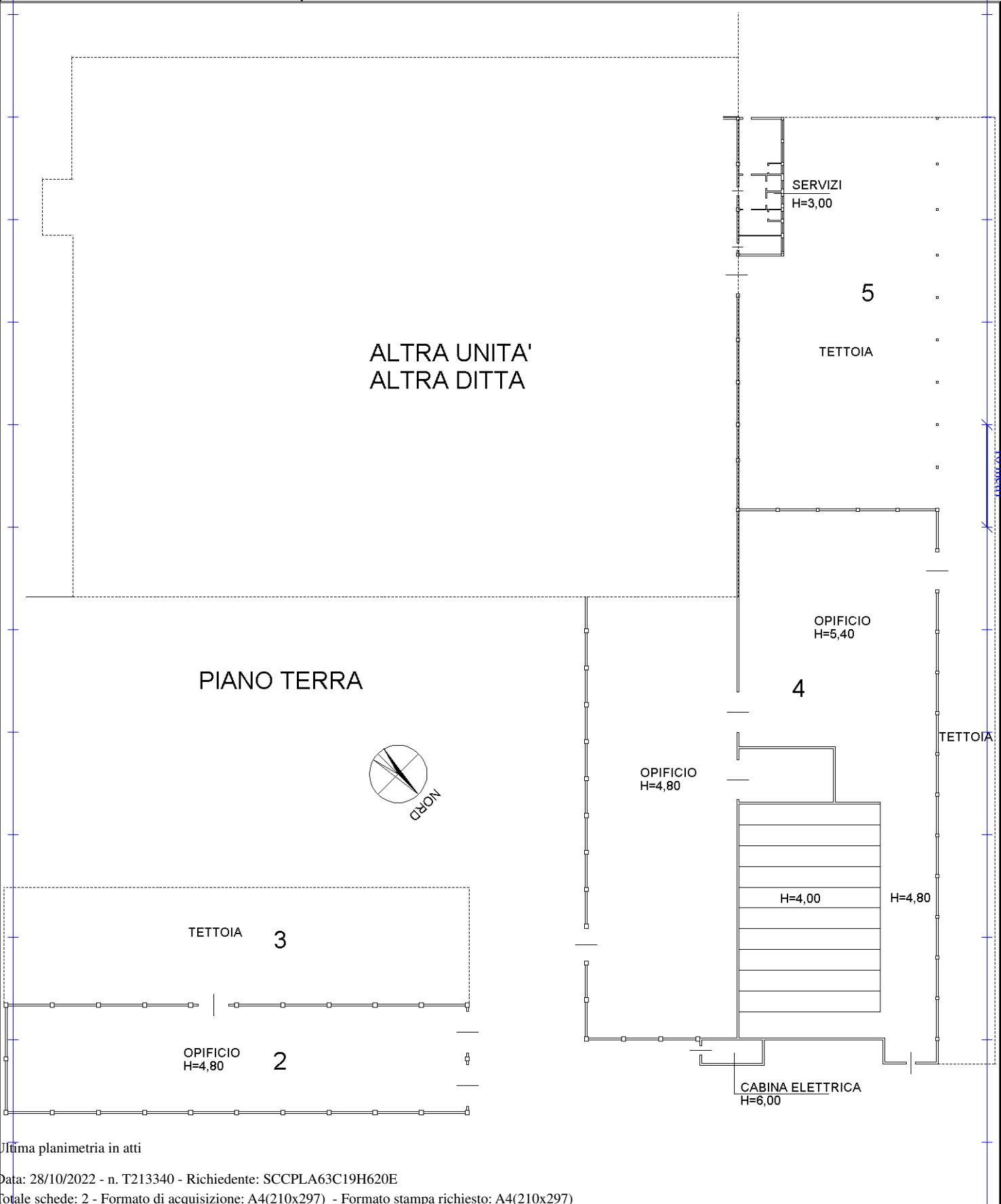
civ. 54A

Identificativi Catastali:

Sezione: AR
Foglio: 30
Particella: 231
Subalterno: 3



Scheda n. 1 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2022 - Comune di ARIANO NEL POLESINE(A400) - < Sez. urbana AR - Foglio 30 - Particella 231 - Subalterno 3 >
VIA MANTOVANI n. 54A Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rovigo**

Dichiarazione protocollo n. RO0002509 del 11/01/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ariano Nel Polesine

Via Mantovani

civ. 54A

Identificativi Catastali:

Sezione: AR

Foglio: 30

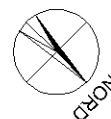
Particella: 231

Subalterno: 3

Scheda n. 2

Scala 1:1000

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti