

TRIBUNALE DI ROVIGO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. [REDACTED]

INCARICO COD [REDACTED]



LOTTO 8
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI IMMOBILE AD USO DIREZIONALE CON MAGAZZINO
VIA DEL COMMERCIO 34, BORSEA ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
28/09/2024	Ing. Andrea Gusella e Geom. Federica Targa

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 8
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI IMMOBILE AD USO DIREZIONALE
CON MAGAZZINO ED AREA
VIA DEL COMMERCIO 34, BORSEA ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]

[REDACTED]



Lotto: 8

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di un immobile ad uso direzionale, sviluppato su 3 piani, con finiture ricercate. Sul retro è presente magazzino. Area coperta esterna di circa 2400 mq. E' ubicato nell'area a destinazione artigianale-commerciale denominata [REDACTED] alla quale si accede dalla [REDACTED]

Corpo: A

Categoria: DIREZIONALE

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana BORSEA

- **Foglio BO 10 particella 476 subalterno 5,**

Classamento: Rendita: Euro 8.156,00

Categoria D/8, VIA DEL COMMERCIO n. 34 Piano T-1 - 2

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione BORSEA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 10, mappale 476** qualita ENTE URBANO, sup. mq.2429

Confini intero lotto:

nord mappale 391

est via del Commercio mappale 400

sud mappale 393

ovest mappale 468 e 477

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **OCCUPATO con contratto di locazione.**

Il conduttore ha dato formale disdetta a partire da 08/12/24 quindi l'immobile viene venduto come libero

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di un immobile ad uso direzionale, sviluppato su 3 piani, con finiture ricercate. Sul retro è presente magazzino. Area coperta esterna di circa 2400 mq. E' ubicato nell'area a destinazione artigianale-commerciale denominata [REDACTED] alla quale si accede dalla [REDACTED]

Lotto: 8

Valore complessivo intero: € 538.023,50

Valore che si arrotonda ad: € 538.000,00



Comune di ROVIGO
BORSEA [REDACTED]
VIA DEL COMMERCIO 34

Lotto: 8

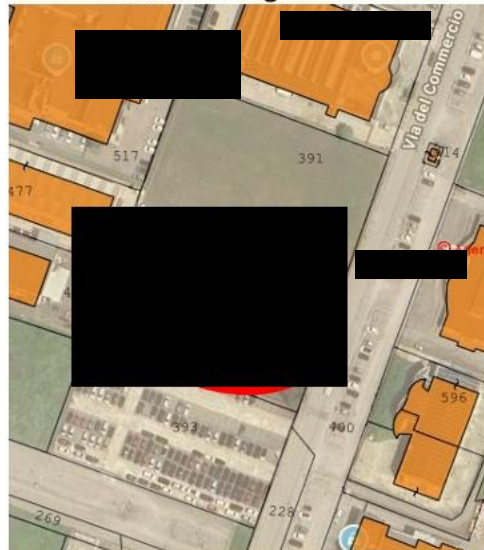
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di un immobile ad uso direzionale, sviluppato su 3 piani, con finiture ricercate. Sul retro è presente magazzino. Area coperta esterna di circa 2400 mq. E' ubicato nell'area a destinazione artigianale-commerciale denominata [REDACTED] alla quale si accede dalla [REDACTED]

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Immobile composto da parte direzionale su 3 piani e magazzino sul retro, Rovigo Borsea via del Commercio 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [redacted] sede in ROVIGO (RO) [redacted] Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana BORSEA

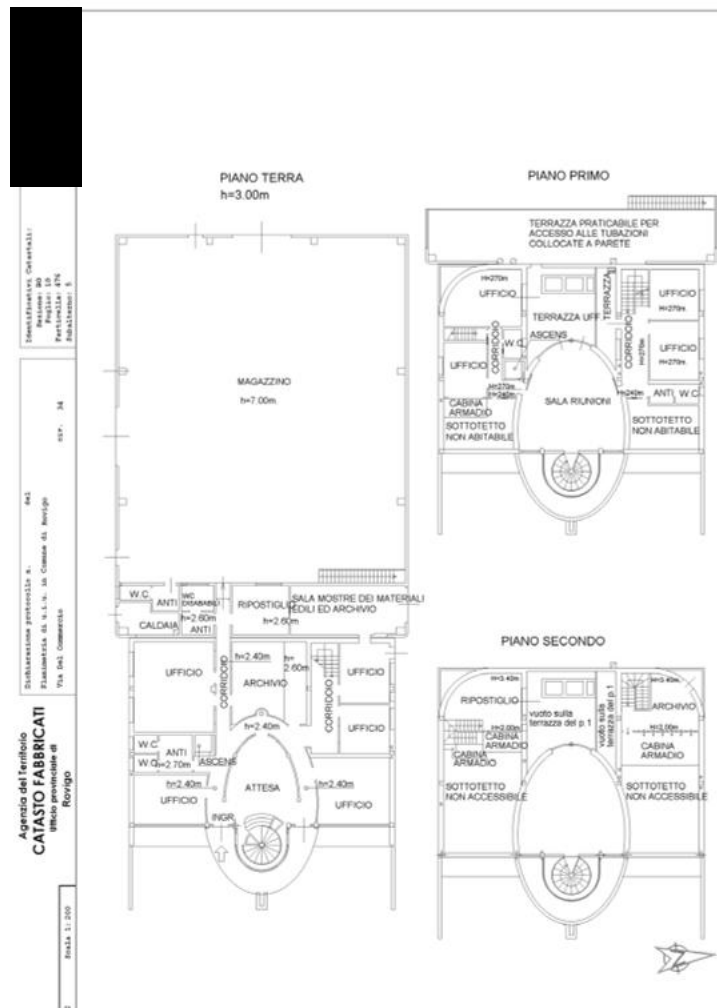
- **Foglio BO 10 particella 476 subalterno 5,**

Classamento: Rendita: Euro 8.156,00

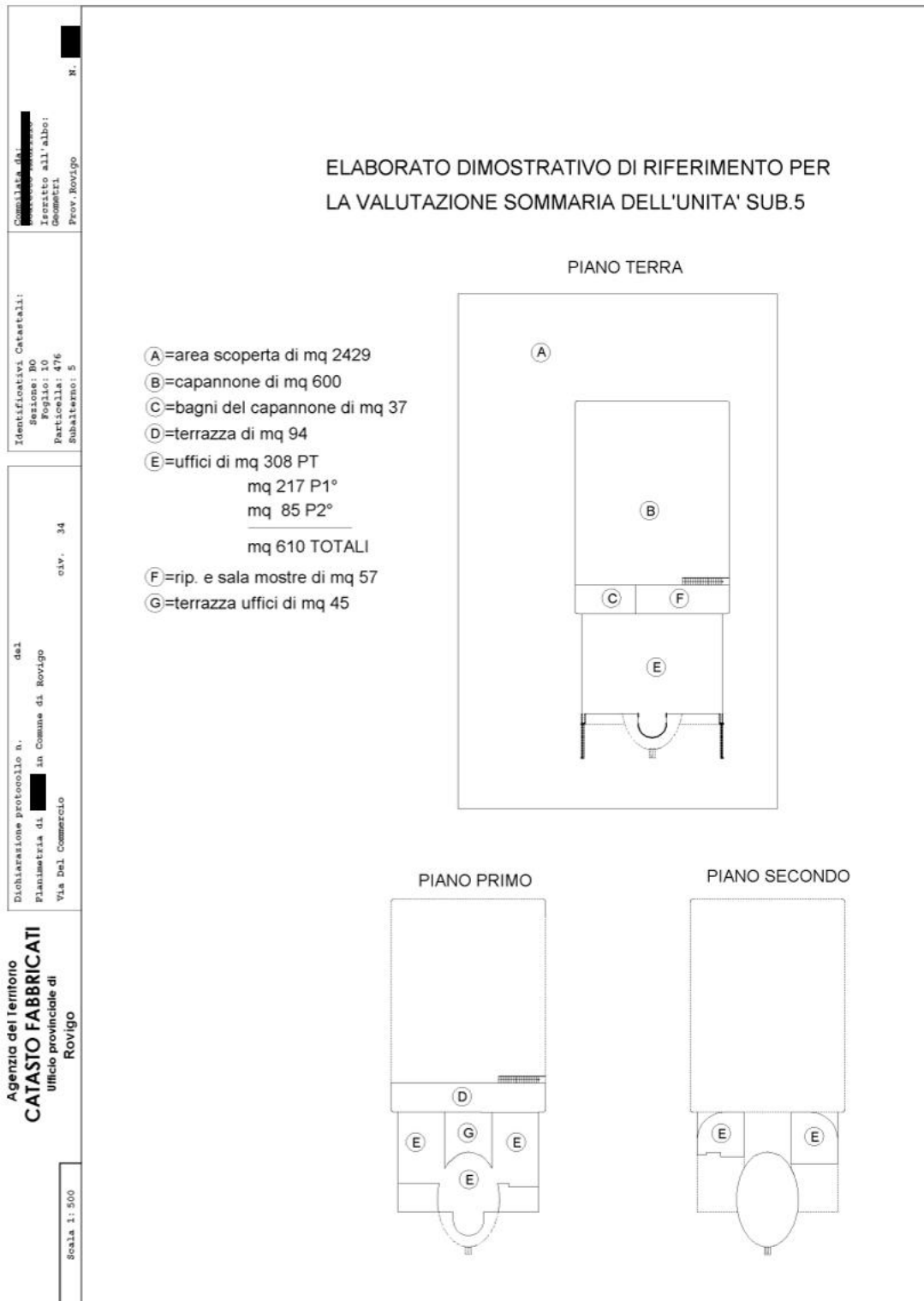
Categoria D/8, VIA DEL COMMERCIO n. 34 Piano T-1 - 2

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2014 Pratica n. RO0105069 in atti dal 02/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43182.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2008 Pratica n. RO0134071 in atti dal 30/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7022.1/2008)
- VARIAZIONE del 04/09/2008 Pratica n. RO0120222 in atti dal 04/09/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6175.1/2008)

Planimetria mapp. 476 Sub 5 rappresentata non in scala

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Rovigo
 Dichiarazione protettiva n. 842
 Esaminata il n. l. n. in Classe di Rovigo
 Via del Commercio
 EST. 34
 842
 Sembramenti, Ortolani,
 Pizzani, Di
 Pasticciari, Di
 Sabatini, L.



CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione BORSEA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 10, mappale 476** qualita ENTE URBANO, sup. mq.2429

Derivante da:

- Tipo Mappale del 13/11/2003 Pratica n. 120600 in atti dal 13/11/2000 (n. 2728.1/2003)
- FRAZIONAMENTO del 27/09/2001 Pratica n. 103252 in atti dal 27/09/2001 (n. 2983.1/2001)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 2160.1/1999)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976



**Confini intero lotto:**

nord mappale 391
 est via del Commercio mappale 400
 sud mappale 393
 ovest mappale 468 e 477

Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato catastale quali:

- la realizzazione di una parete in cartongesso per ricavare due uffici da quello esistente al piano terra (zona sud);
- la posizione di una tramezza che divide l'archivio dalla cabina armadio al piano secondo;
- la presenza sulla terrazza interna del capannone di un locale ad uso archivio, costituito da pannelli in cartongesso (4,30x3,10) (da demolire)

In linea di principio come anche indicato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010 in presenza di lievi difformità catastali si può evitare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Dalla circolare si evince che sono considerate lievi difformità tutte le variazioni allo stato dei luoghi rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali che non hanno comportato: variazione al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità, ecc...

L'immobile risulta in categoria D8 dove la Rendita catastale non viene calcolata con il numero di vani utili/accessori ma con la superficie le modifiche riscontrate non incidono di fatto nella variazione della stessa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di un immobile ad uso direzionale, sviluppato su 3 piani, con finiture ricercate. Sul retro è presente magazzino. Area coperta esterna di circa 2400 mq. E' ubicato nell'area a destinazione artigianale-commerciale denominata [REDACTED] alla quale si accede dalla [REDACTED]



Caratteristiche zona: commerciale industriale

Area urbanistica: zona industriale di Rovigo Borsea

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciale-industriale-agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **OCCUPATO con contratto di locazione.**

Il conduttore ha dato formale disdetta a partire da 08/12/24 quindi l'immobile viene venduto come 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:

Con verifica del **25/09/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 19/05/2016 - Registro Particolare 623 Registro Generale 4141** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 243/172 del 09/05/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore [REDACTED] [REDACTED] Sede VERONA (VR) Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Codice fiscale [REDACTED]

Importo totale € 1.800.000,00 importo capitale € 900.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9605** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 45/2023 del 23/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei Creditori della liquidazione Giudiziale [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 25/09/2024 (allegata)



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: da verifica effettuata presso Ve.Net.energia-edifici della Regione Veneto risulta depositato APE cod. ident. n.31487/2023 relativo all'u.i. fg.10, part. 476, sub.5.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**Attuale proprietario dal 20/12/2001**

[REDACTED] con sede in Rovigo (RO), p.iva [REDACTED], Proprieta' 1/1.

Atto di assegnazione del terreno del 20/12/2001. Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVI-GO Repertorio [REDACTED] Trascrizione a favore del 08/01/2002 - Registro Particolare 148, Registro Generale 216.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la unità immobiliare di perizia, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: U.T. n. 174/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione capannone con annessi uffici e alloggio del custode

Pratica presentata con prot. 4962 del 12/02/2002. Concessione edilizia n.184 del 05/04/2002.

Inizio lavori 21/06/2002.

Identificativo: U.T. n.1146/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA - Denuncia inizio attività

Per lavori: Delimitazione della proprietà con recinzioni ed aperture di n.2 passi carrai

Pratica presentata con prot.38021 del 08/08/2003.

Nella pratica edilizia non sono presenti: fine lavori e collaudo.**Identificativo: U.T. n. 1365/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA - Denuncia inizio attività

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n.184 del 05/04/2002 – U.T. n. 174/2002

Pratica presentata con prot.46702 del 06/10/2003.

Identificativo: Certificato di agibilità pos. N.16/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità

Per lavori: Costruzione capannone con annessi uffici e alloggio del custode

Certificato di agibilità prot.54373 rilasciato in data 27/01/2004 per edificio ad uso Industriale - Alloggio custode di piani n.2 oltre il piano terra. Fine lavori il 14/11/2003.

Identificativo: U.T. n.305/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA - Denuncia inizio attività

Per lavori: Ristrutturazione e cambio d'uso in via del Commercio n.34

Note: il fascicolo cartaceo della pratica edilizia U.T. n.305/2007 non è stato reperito agli atti, come da comunicazione dell'U.O. Accesso atti - digitalizzazione (SUE) del Comune di Rovigo, prot. 18798/24 del 07/03/2024.



7.1 Conformità edilizia

Non si è in grado di attestare la conformità edilizia poiché il fascicolo cartaceo della pratica edilizia U.T. n.305/2007, ultima atto amministrativo che ha interessato il comparto, non è stato reperito agli atti del Comune di Rovigo.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato catastale quali:

- la realizzazione di una parete in cartongesso per ricavare due uffici da quello esistente al piano terra (zona sud);
- la posizione di una tramezza che divide l'archivio dalla cabina armadio al piano secondo;
- la presenza sulla terrazza interna del capannone di un locale ad uso archivio, costituito da pannelli in cartongesso (4,30x3,10). DA DEMOLIRE

i responsabili tecnici della ditta dichiarano che l'ultima pratica edilizia riportava le planimetrie corrispondenti a quelle catastali, e pertanto l'immobile allo stato attuale presenterebbe le medesime difformità evidenziate per la conformità catastale.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: si prevedono costi pari a **circa 2.500 euro** per la regolarizzazione.

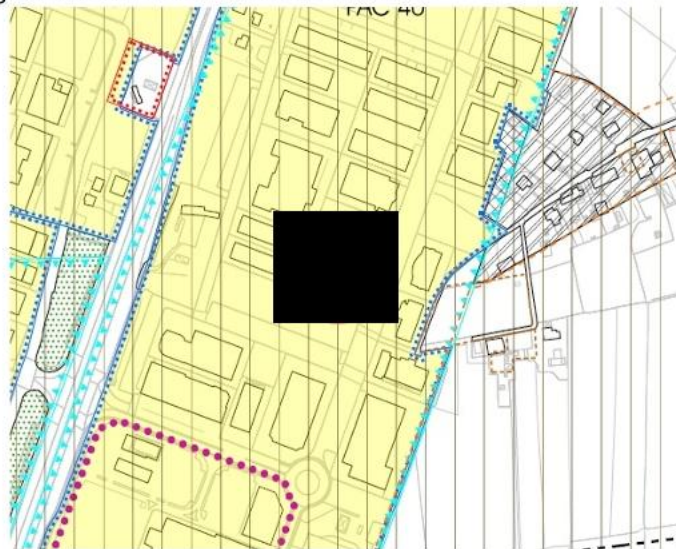
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in Ambito PUA. Nella zona artigianale – commerciale situata a sud della città di Rovigo.

ESTRATTO P.I. – Tav. 1.g ZONIZZAZIONE – VINCOLI – TUTELE



Ambito PUA

art. 7

SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Compatibilità geologica ai fini edificatori

art. 44



Aree idonee a condizione (PAT)

Aree soggette a dissesto idrogeologico

art. 45



Aree esondabile o a ristagno idrico - IDR

PAC - ex Consorzio di Bonifica Polesine Adige Canalbianco
PP - ex Consorzio di Bonifica Padana Polesana
A - Polesine Idriche

Descrizione: Uffici e Capannone

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato ex sede amministrativa e operativa dell'impresa edile [REDACTED]. E' ubicato nell'area a destinazione artigianale-commerciale denominata [REDACTED] alla quale si accede dalla [REDACTED].

Il fabbricato in oggetto è formato da un corpo principale, con dimensioni in pianta di circa 20,40 x 14,50 m, adibito ad uffici, sala d'attesa, sala riunioni, corridoi, archivio, servizi igienici, ripostigli e terrazzi che si sviluppa su 3 livelli, che si riduce via via dal P.T., P 1° e P 2°. Piano terra e piano primo sono collegati da una scala elicoidale in calcestruzzo rivestita in marmo e metallo e da un ascensore che al momento del sopralluogo è risultato essere fuori servizio. Il piano secondo è raggiungibile attraverso due scale in marmo, una a nord ed una a sud. Il corpo uffici ha fondazioni continue in c.a., murature in laterizio forato, pilastri in c.a., solai in latero cemento e solai in legno. Le caratteristiche architettoniche sono di particolare pregio; sul fronte principale emerge un elemento rotondeggiante in calcestruzzo con manto di copertura in rame.

Le finiture della parte direzionale sono ricercate nei materiali e nelle finiture; i serramenti sono in alluminio e dotati di veneziane. I pavimenti del piano terra sono in gres porcellanato; quelli del piano primo sono in parquet tranne i pavimenti dei bagni che sono in gres porcellanato di grande formato. I pavimenti del piano secondo sono in gres porcellanato. I bagni sono dotati di tutti i sanitari e accessori. Le pareti divisorie degli uffici sono in cartongesso con vetrate. Al primo piano si trova una sala riunioni di ampie dimensioni con pavimento in parquet, tetto in legno con tavelle in cotto e ampie vetrate.

Tutti gli uffici sono dotati di termoconvettori di riscaldamento e raffreddamento ed impianto per il ricambio d'aria. La sede è dotata di impianto di allarme.

Collegato al corpo principale è presente un magazzino di tipo industriale prefabbricato in c.a. per il deposito delle attrezzature e dei mezzi, delle dimensioni di circa 30,90 x 22,40 m. Al suo interno è presente un locale che ospita la C.T. per gli uffici, i servizi per gli uffici e per il personale operaio, un ripostiglio ed un archivio.

Il capannone, altezza sottotrave di 7,00 mt., con fondazioni in c.a. del tipo a plinto, realizzato ad elementi prefabbricati, con travi a doppia pendenza e copertura con tegole doppio TT ricoperti da lastre ondulate in cemento. L'illuminazione ed aerazione è assicurata da serramenti a nastro apribili in alluminio alle pareti e da lucernari sul coperto. Il pavimento del capannone è in cls armato e liscio con polvere di quarzo.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline a vista. Una scala metallica conduce dal magazzino alla terrazza praticabile per accesso alle tubazioni a parete.

L'area esterna è recintata e la viabilità è in cemento liscio.

Tutti gli impianti risultano apparentemente a norma.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato catastale quali:

- la realizzazione di una parete in cartongesso per ricavare due uffici da quello esistente al p.t.;
- la posizione di una tramezza che divide l'archivio dalla cabina armadio al piano secondo;
- la presenza sulla terrazza interna del capannone di un locale ad uso archivio, costituito da pannelli in cartongesso (4,30x3,10).

Nulla si può dire per quanto riguarda la conformità edilizia in quanto non è possibile confrontare lo stato di fatto con lo stato concessionato in quanto il Comune di Rovigo non ha individuato l'ultima pratica edilizia depositata nel proprio archivio.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Uffici p.t.	308	1	308
Uffici p.1°	217	1	217
Uffici p.2°	85	1	85
Rip. e sala mostre	57	1	57
Bagni capannone	37	1	37
Terrazza uffici	45	0.25	11
Terrazza	94	0.25	23.5
Capannone	600	1	600
Area scoperta	2429	0,1	242,9



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Data la particolarità del bene, considerando che per tale tipologia (ufficio + magazzino) non esistono sufficienti dati di compravendite per effettuare un confronto fra i valori di vendita, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il confronto coi valori cui sono mediamente compravenduti immobili nelle medesime categorie (direzionali e a magazzino in comune di Rovigo). Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito de [REDACTED], cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite recenti per altri immobili da ritenere Comparabili.

La ricerca di dati estimativi sia da internet che presso agenzie imm.ri della zona risulta opinabile e soggettiva a causa delle caratteristiche peculiari dei beni in oggetto, molto buoni per finiture, meno appetibili per la posizione e per le superfici esuberanti. Attualmente il mercato immobiliare risente della scarsità di richieste di uffici, e vede l'ampia disponibilità di immobili ad uso produttivo. Più solitamente si rilevano i valori unitari di uffici siti in centro o in semicentro. I presenti immobili bene si potrebbero prestare come sede di rappresentanza di azienda che necessiti anche di magazzino.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona [REDACTED]
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone, ma scomode rispetto Al Centro)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (molto buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2007);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (molto buono);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti rispetto alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati ad uso direzionale/magazzino);
- la dotazione degli impianti tecnologici (buone);
- il grado delle finiture (molto buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a., vetro);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (pua in centro comm.le);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, particolare);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalla esperienza professionale del sottoscritto, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, agli utilizzi previsti.

In virtù di quanto sopra, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 600/mq uffici

€ 250/mq capannone

€ 30/mq Area pavimentata o a verde al netto dei sedimi

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi:

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:



DESCRIZ	MQ	COEFF	SUP. EQ.	€/MQ	VALORE
Uffici p.t.	308	1	308	600	184800
Uffici p.1°	217	1	217	600	130200
Uffici p.2°	85	1	85	600	51000
Rip. e sala mostre	57	1	57	600	34200
Bagni capannone	37	1	37	600	22200
Terrazza uffici	45	0.25	11	600	6600
Terrazza	94	0.25	23,5	600	14100
Capannone	600	1	600	250	150000
Area scoperta	2429	Netta ->	1427	30	42810
TOTALE					635.910,00

La presente valorizzazione non viene modificata dalla circostanza che l'immobile sarà reso disponibile solo da dicembre 2024, in quanto da una parte non si conoscono i tempi in cui avverrà l'asta e l'aggiudicazione, e comunque si prevede che prima di tale data l'acquirente difficilmente potrà godere della titolarità.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per uffici, 0,25 per terrazze

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure riportate nella planimetria catastale, verificata dalle misure delle planimetrie concesionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROVIGO; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita lotto 8

Quota 1/1 di PIENA proprietà di:

Ufficio di mq.610,

Magazzini di mq.600

Area di mq 2429

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro **635.910,00**

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%) **€ - 95.386,50**

Riduzione per costi di regolarizzazione **€ - 2.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 538.023,50**

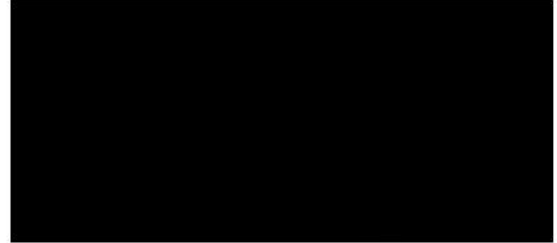
Valore immobile che si arrotonda: **€ 538.000,00**



Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 25/09/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) COMUNE

Data 28/09/24



Allegato 1

Elenco beni di proprietà non oggetto di contratto di affitto di azienda e costituenti la parte del compendio mobiliare del Lotto 8)

CODICI DESCRIZIONE	UDM	Q.TA'	LOCALITA'	STIMA
228 Benne autoscaricanti piccole	PZ		4 Rovigo	400,00 €
229 Benne autoscaricanti per calcinacci rettanoglari in metallo verinciato blu	PZ		2 Rovigo	300,00 €
230 Benne autoscaricanti [REDACTED] blu piccole da 330 lt	PZ		5 Rovigo	500,00 €
231 Bettoniere a bicchiere piccole [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	200,00 €
232 Cassonetti per la raccolta del rifiuto misto	PZ		9 Rovigo	900,00 €
233 Silo per malte [REDACTED] anno 2006	PZ		1 Rovigo	2.400,00 €
234 Bagni da cantiere	PZ		2 Rovigo	400,00 €
235 Cravatte per pannelli armo	LOTTO		1 Rovigo	200,00 €
Materiale di risulta da cantieri a corpo composto da mattoni, piastrelle, bancale di cappotto isolante, pannelli abs, pannelli di lana di roccia, pannelli catramati, n. 3 cisterne, n. 2 tettoie, tapparelle, pezzi di murali,				
236 guaina bituminosa.	A CORPO		Rovigo	500,00 €
237 Centina di camion utilizzata come tettoia e due tettoie autocostruite	PZ		1 Rovigo	150,00 €
238 Martello demolitore [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	80,00 €
239 Levigatrice [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	90,00 €
240 Pistola piantachiodi	PZ		1 Rovigo	20,00 €
241 Trapano [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	40,00 €
242 Sega circolare [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	100,00 €
243 Flessibile [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	110,00 €
245 Piallatrice [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	40,00 €
246 Martello demolitore [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	70,00 €
247 Miscelatori per calcestruzzo	PZ		2 Rovigo	60,00 €
248 Flessibile [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	80,00 €
249 Scanalatrice [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	90,00 €
251 Vibratori per calcestruzzo	PZ		2 Rovigo	80,00 €
252 Prolunghe per corrente e cavi prolunghe sul soppalco	PZ		2 Rovigo	40,00 €
268 Piegatubi	PZ		1 Rovigo	50,00 €
269 Rullo compattatore [REDACTED] matricola 637b34	PZ		1 Rovigo	250,00 €
270 Motocarriola [REDACTED] anno 2006 numero 09924	PZ		1 Rovigo	160,00 €
271 Macchinetta per intonaco	PZ		1 Rovigo	70,00 €
272 Distanziatori per pannelli armo	PZ		1 Rovigo	150,00 €
Materiale ed accessori edili quali reggiatrice, taniche, tubi in plastica, corde, tubi in gomma, n. 3 pulsantiere per gru, tubi in alluminio, morsetti ed				
273 accessori vari disposti sugli scaffali	A CORPO		Rovigo	300,00 €
274 Smerigliatrice [REDACTED]	PZ		1 Rovigo	60,00 €
275 Cesoia manuale	PZ		1 Rovigo	20,00 €
276 Ventilatore con piantana	PZ		1 Rovigo	10,00 €
279 Container verde	PZ		1 Rovigo	800,00 €
Residui di cantieri composti da pannelli, vernici, colle, materiale isolante,				
280 porte, finestre, porte scorrevoli, guaine, lampade a neon	A CORPO		Rovigo	- €
Postazione da lavoro composta da tavolo, banco, sedia, armadio metallico				
281 ed armadio basso a quattro ante	PZ		1 Rovigo	30,00 €
282 Carrello saliscale metallico a due ruote	PZ		1 Rovigo	50,00 €
283 Materiale edile ed accessori composti da viti, bulloni, tasselli,	A CORPO		Rovigo	450,00 €
284 Armadietto a due ante e rotolo porta carta	PZ		1 Rovigo	20,00 €
285 Schedario metallico a quattro cassetti	PZ		1 Rovigo	20,00 €
286 Rete di sicurezza per impalcatura	PZ		1 Rovigo	350,00 €
307 Plotter [REDACTED] modello n. [REDACTED] seriale SG4AI8102W	PZ		1 Rovigo	120,00 €
335 Banco reception con ripiano in vetro	PZ		1 Rovigo	300,00 €
336 Poltrona girevole in tessuto rosso con ruote	PZ		1 Rovigo	80,00 €
337 Cassettiera in metallo a tre cassetti	PZ		1 Rovigo	30,00 €

338	Calcolatrice		PZ	1 Rovigo	5,00 €
339	Schermo	17 pollici	PZ	1 Rovigo	10,00 €
340	Etichettatrice		PZ	1 Rovigo	20,00 €
341	Radio		PZ	1 Rovigo	30,00 €
342	Poltroncine in pelle color rosso scuro		PZ	4 Rovigo	200,00 €
343	Tavolino in vetro a due ripiani		PZ	1 Rovigo	40,00 €
344	Porta ombrelli		PZ	1 Rovigo	10,00 €
345	Pulsantiera allarme		PZ	1 Rovigo	20,00 €
346	Tavolo rotondo in legno e gamba in acciaio		PZ	1 Rovigo	120,00 €
347	Sedie in tessuto rosso e struttura in acciaio		PZ	3 Rovigo	150,00 €
348	Tavolo in vetro		PZ	1 Rovigo	150,00 €
349	Poltrona girevole in tessuto rosso con ruote		PZ	2 Rovigo	160,00 €
350	Scrivanie in legno chiaro		PZ	2 Rovigo	180,00 €
351	Cassettiera a tre cassetti		PZ	2 Rovigo	60,00 €
352	Mobile basso a quattro ante		PZ	1 Rovigo	70,00 €
353	Poltrona girevole in tessuto nero con ruote		PZ	1 Rovigo	80,00 €
354	Carrellino in metallo con ruote e due ripiani nero		PZ	1 Rovigo	20,00 €
355	Riscaldatore		PZ	1 Rovigo	30,00 €
356	Appendiabiti		PZ	1 Rovigo	15,00 €
357	Livella laser		PZ	1 Rovigo	30,00 €
358	Calcolatrice		PZ	1 Rovigo	5,00 €
359	Smartphone aziendali vetusti		PZ	4 Rovigo	10,00 €
360	Lampada da terra		PZ	1 Rovigo	15,00 €
361	Quadro		PZ	1 Rovigo	30,00 €
362	Scrivanie angolari		PZ	2 Rovigo	200,00 €
363	Poltroncina girevole con ruote e seduta alta in tessuto nero		PZ	1 Rovigo	80,00 €
364	Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero		PZ	1 Rovigo	70,00 €
365	Telefoni		PZ	1 Rovigo	10,00 €
366	Calcolatrice		PZ	1 Rovigo	5,00 €
367	Appendiabiti		PZ	1 Rovigo	15,00 €
368	Cassettiera metallica a tre cassetti		PZ	1 Rovigo	30,00 €
369	Parete armadio divisoria a trenta ante e nove ripiani		PZ	1 Rovigo	- €
370	Schermo	17 pollici	PZ	1 Rovigo	10,00 €
371	Notebook portatile	vetusto	PZ	1 Rovigo	5,00 €
372	Calcolatrice		PZ	1 Rovigo	5,00 €
373	Armadio a quattro ante e ripiani		PZ	1 Rovigo	150,00 €
374	Scrivania ad angolo		PZ	1 Rovigo	100,00 €
375	Sedia con seduta in tessuto rosso e struttura in metallo		PZ	1 Rovigo	60,00 €
376	Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero		PZ	1 Rovigo	80,00 €
377	Cassettiera a tre cassetti		PZ	1 Rovigo	20,00 €
378	Mobile basso a due ante		PZ	1 Rovigo	30,00 €
379	Telefono		PZ	1 Rovigo	10,00 €
380	Appendiabiti		PZ	1 Rovigo	10,00 €
381	Calcolatrice		PZ	1 Rovigo	5,00 €
382	Scrivania con appendice		PZ	1 Rovigo	80,00 €
383	Poltroncina in tessuto blu con braccioli		PZ	1 Rovigo	20,00 €
384	Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero		PZ	1 Rovigo	80,00 €
385	Armadi metallici a due ante scorrevoli		PZ	4 Rovigo	120,00 €
386	Cassettiera in metallo a quattro cassetti		PZ	1 Rovigo	20,00 €
387	Telefono		PZ	1 Rovigo	10,00 €
388	Appendiabiti		PZ	1 Rovigo	10,00 €
389	Scrivanie angolari con penisola		PZ	1 Rovigo	80,00 €
390	Cassettiera metallica a quattro cassetti		PZ	1 Rovigo	20,00 €
391	Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero		PZ	1 Rovigo	80,00 €
392	Poltroncina in tessuto blu con braccioli		PZ	1 Rovigo	70,00 €
394	Schermi		PZ	4 Rovigo	120,00 €
395	Mid tower		PZ	1 Rovigo	15,00 €

396 Computer [REDACTED] matricola 1S10DR0037IXPC03MQE8	PZ	1 Rovigo	30,00 €
397 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
398 Poltroncine girevoli con ruote in tessuto rosso	PZ	2 Rovigo	80,00 €
399 Poltroncina in tessuto rosso con braccioli	PZ	1 Rovigo	80,00 €
400 Libreria bassa a giorno a tre ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
401 Scrivania	PZ	1 Rovigo	50,00 €
402 Cassettiera a tre cassetti	PZ	1 Rovigo	20,00 €
403 Angolare	PZ	1 Rovigo	20,00 €
404 Librerie con due ante in legno e ante scorrevoli in vetro	PZ	2 Rovigo	150,00 €
405 Smartphone [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	20,00 €
406 Notebook [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	30,00 €
407 Notebook [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	30,00 €
408 Libreria a due ante e tre ripiani	PZ	1 Rovigo	40,00 €
409 Bachecca in sughero	PZ	1 Rovigo	5,00 €
410 Taglierina	PZ	1 Rovigo	30,00 €
412 Scala in legno	PZ	1 Rovigo	10,00 €
413 Frigorifero basso [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	30,00 €
416 Cestini per spazzatura	PZ	2 Rovigo	10,00 €
417 Armadi metallici bassi a due ante scorrevoli	PZ	8 Rovigo	240,00 €
418 Armadi alti metallici a due ante scorrevoli	PZ	5 Rovigo	200,00 €
419 Armadio a dodici ante	PZ	1 Rovigo	100,00 €
420 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
421 Armadio a due ante	PZ	1 Rovigo	30,00 €
422 Armadio basso a quattro ante	PZ	1 Rovigo	30,00 €
423 Armadio incassato nel sottoscala a due ante	PZ	1 Rovigo	10,00 €
424 Armadio basso a due ante	PZ	1 Rovigo	40,00 €
425 Scrivanie	PZ	2 Rovigo	200,00 €
426 Cassettiere metalliche a quattro ripiani	PZ	2 Rovigo	60,00 €
427 Poltroncine girevoli con ruote in tessuto rosso	PZ	2 Rovigo	160,00 €
428 Telefono [REDACTED]	PZ	2 Rovigo	20,00 €
429 Scaffale metallico a due ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
430 Armadio a due ante e tre ripiani	PZ	2 Rovigo	100,00 €
431 Poltroncine in tessuto rosso con braccioli	PZ	2 Rovigo	140,00 €
432 Lampada a piantana	PZ	1 Rovigo	15,00 €
433 Scaffale metallico a due ripiani con appoggio in trucciolato	PZ	1 Rovigo	20,00 €
434 Scrivania angolare	PZ	1 Rovigo	120,00 €
435 Cassettiera metallica a quattro cassetti	PZ	1 Rovigo	30,00 €
436 Poltroncina girevole con ruote in tessuto blu	PZ	1 Rovigo	80,00 €
437 Poltroncina in tessuto rosso con braccioli	PZ	1 Rovigo	70,00 €
438 Schedario metallico con ruote	PZ	1 Rovigo	50,00 €
439 Calcolatrice [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	5,00 €
440 Telefono [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	10,00 €
441 Armadio basso a due ante	PZ	1 Rovigo	40,00 €
442 Armadio a quattro ante e ripiani	PZ	1 Rovigo	60,00 €
443 Mobile a sei ante e due ripiani	PZ	1 Rovigo	160,00 €
444 Mobile basso a due ante	PZ	1 Rovigo	40,00 €
445 Scrivanie con penisola	PZ	2 Rovigo	200,00 €
446 Scaffale metallico a tre ripiani	PZ	1 Rovigo	30,00 €
447 Calcolatrice [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	5,00 €
448 Cassettiera metallica a quattro cassetti	PZ	2 Rovigo	60,00 €
449 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
450 Lavagne	PZ	3 Rovigo	30,00 €
451 Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero	PZ	1 Rovigo	80,00 €
452 Poltroncina girevole con ruote in tessuto rosso	PZ	1 Rovigo	80,00 €
453 Scrivania angolare	PZ	1 Rovigo	100,00 €
454 Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero	PZ	1 Rovigo	80,00 €
455 Poltroncine in tessuto rosso con braccioli	PZ	3 Rovigo	210,00 €

456 Scaffale metallico a cinque ripiani	PZ	1 Rovigo	35,00 €
457 Tavolo ovale in vetro	PZ	1 Rovigo	300,00 €
458 Sedie in tessuto e struttura in acciaio	PZ	14 Rovigo	420,00 €
459 Poltroncine in tessuto nero	PZ	4 Rovigo	120,00 €
460 Poltroncina in pelle grigia	PZ	1 Rovigo	30,00 €
461 Lavagna con ruote	PZ	1 Rovigo	40,00 €
462 Lavagna fissa	PZ	1 Rovigo	20,00 €
463 Mobile basso con ruote a tre ripiani	PZ	1 Rovigo	15,00 €
464 Cavalletto porta macchina fotografica	PZ	1 Rovigo	30,00 €
465 Lampade a piantana	PZ	2 Rovigo	30,00 €
466 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
467 Banner	PZ	1 Rovigo	5,00 €
468 Bacheca in metallo	PZ	1 Rovigo	20,00 €
469 Router	PZ	1 Rovigo	15,00 €
470 Accessori per pulizie	PZ	1 Rovigo	20,00 €
471 Armadio basso a due ante	PZ	1 Rovigo	30,00 €
472 Tavolo rettangolare	PZ	1 Rovigo	20,00 €
473 Aspirapolvere con filo	PZ	1 Rovigo	10,00 €
474 Poltroncina girevole con ruote in tessuto rosso	PZ	1 Rovigo	80,00 €
475 Poltroncina in pelle grigia	PZ	1 Rovigo	30,00 €
476 Mobile basso con anta	PZ	1 Rovigo	15,00 €
477 Armadio a vista a tre ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
478 Scrivania angolare	PZ	1 Rovigo	70,00 €
479 Sedia girevole in pelle azzurra	PZ	1 Rovigo	60,00 €
480 Poltroncina in tessuto blu	PZ	1 Rovigo	50,00 €
481 Mobile basso a due ante e due ripiani	PZ	1 Rovigo	40,00 €
482 Telefono	PZ	1 Rovigo	10,00 €
483 Schermo con tastiera	PZ	1 Rovigo	40,00 €
484 Armadio basso in laminato a due ante e quattro cassetti	PZ	1 Rovigo	60,00 €
485 Mobiletto porta stampante	PZ	1 Rovigo	20,00 €
486 Armadio basso a due ante	PZ	1 Rovigo	30,00 €
487 Scala in metallo	PZ	1 Rovigo	10,00 €
488 Lampade a piantana	PZ	2 Rovigo	30,00 €
489 Armadio bianco basso a due ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
490 Mobile basso a due ante e due ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
491 Scrivania angolare	PZ	1 Rovigo	100,00 €
492 Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero	PZ	1 Rovigo	80,00 €
493 Poltroncina nera in tessuto	PZ	1 Rovigo	40,00 €
494 Mensole	PZ	2 Rovigo	80,00 €
495 Poltroncina rossa in tessuto	PZ	1 Rovigo	40,00 €
496 Mobile basso a sei ante	PZ	1 Rovigo	60,00 €
497 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
498 Tavolo scrivania semicircolare in vetro con appendice	PZ	1 Rovigo	180,00 €
499 Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero	PZ	1 Rovigo	80,00 €
500 Poltroncine in tessuto nero con braccioli	PZ	3 Rovigo	120,00 €
501 Mensola in vetro	PZ	1 Rovigo	70,00 €
502 Lampada a piantana	PZ	1 Rovigo	30,00 €
503 Lampada a piantana	PZ	1 Rovigo	15,00 €
504 Quadri	PZ	2 Rovigo	60,00 €
505 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
506 Mobile basso a quattro ante e due mensole	PZ	1 Rovigo	60,00 €
507 Telefono	PZ	1 Rovigo	10,00 €
508 Calcolatrice	PZ	1 Rovigo	5,00 €
509 Tavolo in legno	PZ	1 Rovigo	30,00 €
510 Armadi metallici a due ante scorrevoli	PZ	2 Rovigo	40,00 €
511 Armadio metallico a due ante color brunito	PZ	1 Rovigo	20,00 €
512 Armadi metallici a due ante color grigio	PZ	2 Rovigo	40,00 €

513 Scaffalatura metallica a otto montanti e cinque ripiani	PZ	1 Rovigo	100,00 €
514 Quadri	PZ	3 Rovigo	60,00 €
515 Appendiabiti	PZ	1 Rovigo	10,00 €
516 Scrivania	PZ	1 Rovigo	40,00 €
517 Mobile basso a nove ante di cui quattro in vetro satina	PZ	1 Rovigo	80,00 €
518 Cassettera a tre cassette	PZ	1 Rovigo	30,00 €
519 Mobile giorno nero a tre ripiani	PZ	1 Rovigo	20,00 €
520 Scrivanie in vetro	PZ	2 Rovigo	145,00 €
521 Poltroncina girevole con ruote in tessuto nero	PZ	1 Rovigo	60,00 €
522 Poltroncina rossa in tessuto	PZ	1 Rovigo	40,00 €
523 Tavolino porta stampante	PZ	1 Rovigo	20,00 €
524 Stampante [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	40,00 €
525 Router [REDACTED]	PZ	1 Rovigo	15,00 €
526 Tavolo smontato	PZ	1 Rovigo	10,00 €
TOTALE			20.485,00 €