

Tribunale di Rovigo
SEZIONE CIVILE

CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 21/2013

Giudice delegato: dott. MAURO MARTINELLI

Commissario Giudiziale: dott. ANGELO ADAMINI

PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FIESSO UMBERTIANO (RO)

Esperto alla stima

Via Mure Ospedale 21 - 45100 Rovigo
Tel. 0425 24864 fax: 0425 423201
e mail: arch.paolo.turra@awn.it
pec: paolo.turra@archiworldpec.it

architetto **Paolo Turra**
C. F. TRR PLA 63L29 L359R
Partita IVA 00984640292



Premesso che:

con provvedimento in data 06/05/2014 l'Ill.mo Sig. Giudice dott. Mauro Martinelli nominava perito estimatore coadiutore del Commissario Giudiziale lo scrivente arch. Paolo Turra, con l'incarico di verificare la rispondenza all'attuale situazione del mercato immobiliare dei valori indicati dall'ing. Fabrizio Ferrarese iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rovigo con riferimento alla data del 26/06/2013, nell'elaborato peritale dal medesimo redatto per incarico [REDACTED]

[REDACTED] per stimare l'immobile ubicato in Comune di Fiesso Umbertiano (Ro) in località Piacentina via Leonardo da Vinci 37, all'interno dell'area produttiva;

lo scrivente, dato il carattere d'urgenza dell'incarico, ha fatto riferimento ai dati, consistenze e verifiche riportate nel sopra citato elaborato peritale redatto dall'ing. Fabrizio Ferrarese in data 26.06.2013 e alle misurazioni eseguite sull'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Rovigo.

Redige quindi la presente relazione portante l'identificazione del cespite e la relativa valutazione con raffronto ai valori indicati dall'ing. Ferrarese.

Si specifica che sempre per ragioni di tempo nel rilascio delle copie dei documenti cartacei da parte del Comune di Fiesso Umbertiano, relativi alle verifiche di regolarità dell'immobile effettuate, verranno solamente menzionate e in caso di necessità saranno prodotte le copie dei documenti consultati.



Beni in Comune di FIESSO UMBERTIANO (Ro)
località Piacentina - via Leonardo da Vinci 37

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

A – Capannone produttivo con uffici e area scoperta;

Immobile in Comune di Fiesso Umb. (Ro), loc. Piacentina via Leonardo da Vinci 37.



Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà per la quota di 100/100 relativa a [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

- Foglio 28, particella 156, Vigneto, classe 1 consistenza 596 mq, R.D. € 6,86 R.A. € 4,00;

Nota: l'intestazione della particella 156 è stata così riportata a seguito della costituzione del vincolo posto dal Comune di Fiesso Umb. con atto del 28/09/2006 rep. 1067 redatto dal dott. Gino Prandini, segretario comunale, trascrizione n. 6584.1/2006 in atti dal 17/10/2006

Giudice dott. Mauro Martinelli – Commissario Giudiziale dott. Angelo Adamini - Perito arch. Paolo Turra



Intestazione: [REDACTED]

- Foglio 28, particella 137, Ente Urbano superficie 5.307 mq;

Derivante da: tipo mappale del 10/01/2001 n. 109.1/2001 in atti dal 10/01/2001 prot. n 16547.

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- Foglio 28, particella 137, cat. D/1, Rendita Catastale € 7.912,12;

Capannone produttivo con uffici interni.

Derivante da:

- variazione nel classamento del 21/02/2002 n. 724.1/2002 in atti dal 21/02/2002 prot. 18472;

- variazione del 21/02/2001 n. 596.1/2001 in atti dal 21/02/2001 prot. 27795 ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni;

- classamento del 31/08/1999 n. 864.1/1992 in atti dal 09/09/1999;

- variazione del 01/04/1992 n. 864/1992 in atti dal 17/02/1999, ampliamento;

- costituzione del 01/08/1983 n. 61.1/1983 in atti dal 1999.

Confini:

A Nord con particelle n. 139, 130, 152, 154, 174; a Est con via Leonardo da Vinci, a Sud con via Poazzo Inferiore, ad Ovest particelle n. 135, 132, 134, 140.

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato in loco con il supporto delle planimetrie catastali del fabbricato reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- nell'angolo esterno Nord-Est dell'edificio, tra il deposito prodotti finiti e il confine con via L. da Vinci, è stata coperta una consistente porzione di area per proteggere il materiale stoccato fuori dal capannone, installando una struttura in acciaio zincato costituita da profilati a sezione quadrata posti in verticale a sostegno di travi a omega con sovrastanti pannelli sandwich di copertura;

- sempre esternamente, nell'angolo più a Sud tra il capannone e il deposito prodotti finiti, si rileva un piccolo locale tecnico in lamiera eretto a protezione del compressore;

- all'interno del capannone, in aderenza al muro di divisione con gli uffici, è stato realizzato un locale magazzino con sovrastante zona soppalcata composto anche in questo caso da una struttura metallica in acciaio zincato e pannelli sandwich;

- in fine all'interno della zona uffici sono state rilevate delle modifiche agli spazi interni; in particolare al primo piano, il locale deposito è stato suddiviso in stanze più piccole dividendo lo spazio con pannelli sandwich.

- dell'area scoperta recintata lungo via L. da Vinci, risulta far parte anche un piccolo triangolo di terreno identificato catastalmente con la particella n. 133 intestata ad altra ditta.

Regolarizzabili mediante:

- la tettoia realizzata nell'angolo Nord-Est dovrà essere demolita in quanto non è regolarizzabile



essendo in contrasto con le norme urbanistiche riportando così lo stato dei luoghi corrispondente a quanto dichiarato in origine;

- per quanto riguarda invece le modifiche interne agli uffici si dovrà predisporre una pratica DOCFA per aggiornare la nuova distribuzione dei locali da depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo.

- In merito al piccolo triangolo di terreno inglobato all'interno della [REDACTED] ma intestato ad altra ditta, dalle notizie preliminari raccolte, ci sono i presupposti per un'acquisizione per usucapione essendo la recinzione stata realizzata da più di venti anni e non essendone mai stata rivendicata la proprietà.

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il presente Lotto è composto da un capannone ad uso produttivo avente una superficie di circa 2.465 mq con un blocco uffici al suo interno suddiviso su due piani avente una superficie complessiva di circa 352 mq.

L'area di proprietà, costituita dai mappali n. 137 e 156, ha una estensione complessiva di mq 5903, pertanto togliendo la superficie ricoperta dal capannone e dagli uffici, rimane uno spazio scoperto di circa mq 3.262.

Il lotto in oggetto è collocato al limite Sud - Est dell'area produttiva sita in località Piacentina del Comune di Fiesso Umbertino.

Caratteristiche della zona:

trattasi di una piccola area artigianale/industriale collocata in zona periferica, ai limiti del Comune di Fiesso Umbertino, vicino al tracciato dell'autostrada A13, alla quale però non ha un accesso limitrofo.

Inserita all'interno di un P.I.P. ormai consolidato è dotata opere di urbanizzazioni primaria e secondaria; le strade limitrofe sono ben dotate di parcheggi e supportano solamente un limitato traffico locale.

Questo insediamento produttivo risulta essere un po' isolato rispetto alle principali vie di comunicazione, essendo servito solamente dalla S.P. n. 60 che collega il Comune di Fiesso Umb. con l'area artigianale/industriale di Occhiobello.

3. STATO DI POSSESSO

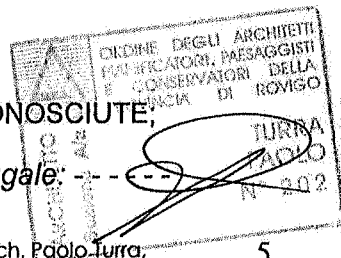
Attualmente l'immobile è occupato [REDACTED] e dai suoi macchinari e attrezzature produttive, anche se l'attività lavorativa risulta essere ferma da tempo.

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 CONOSCIUTE;

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



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: sul mappale n. 156 avente una estensione di mq 596, con atto redatto dal dott. Gino Perini, segretario comunale del Comune di Fiesso Umbertiano del 28/09/2006 rep. N. 2067, trascritto a Rovigo in data 16/10/2006 ai nn. 12255 RG / 6585 RP, è stata istituita a favore del Comune una servitù di uso pubblico su una superficie di mq 351.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di **Veneto Banca S.p.a** con sede a Montebelluna (Tv) contro [REDACTED] derivante da Cessione a garanzia di mutuo, rogito dott.sa Lorenza Bullo Notaio in Rovigo in data 11/09/2009 rep. 1628 racc. 1193 iscritto a Rovigo in data 18/09/2009 ai nn. 8833 RG / 1985 RP;

Importo ipoteca: **Euro 1.305.000,00** - Importo capitale: **Euro 725.000,00**

- Ipoteca giudiziale a favore di **B.C.C. del Polesine Soc. Coop.** contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 28/12/2013 rep. N. 7901 iscritto a Rovigo in data 26/02/2014 ai nn. 1096 RG, 158 RP;

Importo ipoteca: **Euro 170.000,00** - Importo capitale: **Euro 145.728,89**

- Ipoteca giudiziale a favore di **B.C.C. del Polesine Soc. Coop.** contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 28/12/2013 rep. N. 7901 iscritto a Rovigo in data 26/02/2014 ai nn. 1097 RG, 159 RP;

Importo ipoteca: **Euro 75.000,00** - Importo capitale: **Euro 50.374,86**

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Non rilevate

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

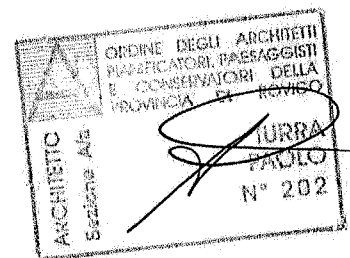
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- *Spese di gestione:* Non rilevate

- *Spese scadute:* Non è stato possibile assumere informazioni in merito

- *Certificato Energetico:* non presente

- *Particolari vincoli e/o dotazioni urbanistiche:* come detto in precedenza sulla particella 156 grava una servitù di uso pubblico per una superficie di 351 mq istituita dal Comune di Fiesso Umbertiano con atto dott. Gino Perini, segretario comunale del 28/09/2006 rep. N. 2067, trascritto a Rovigo in data 16/10/2006 ai nn. 12255 RG / 6585 RP.



Avvertenze:

- l'intero capannone, ad esclusione dell'ultimo ampliamento costituito dal "deposito prodotto finito" e dal lungo corridoio "lavorazione laminati" è ricoperto da lastre ondulate in cemento amianto (eternit) che presentano alcuni punti di infiltrazione di acqua piovana e versano in uno stato di conservazione precario; sarà opportuno quindi procedere alla sostituzione di detto materiale altamente inquinante e bonificare il fabbricato prima di un suo possibile utilizzo;
- dal rilievo eseguito sul posto e dalla documentazione acquisita si è appurato che l'attività attualmente prevista all'interno dello stabilimento non era in regola con le normative antincendio mancando il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. La ditta è attualmente in possesso di un parere di conformità rilasciato in data 12/08/2000 dal Comando dei VV.F di Rovigo (prat. N. 7722 intestata a [REDACTED], tale parere prevede la realizzazione di opere di adeguamento alla normativa di sicurezza antincendio che ad oggi sono state realizzate solo in minima parte;
- l'impianto elettrico esistente necessita sicuramente di un accurato controllo e adeguamento alle più recenti normative.
- nelle zone di lavorazione interne al fabbricato sono ancora presenti macchinari e attrezzature per la produzione di pannelli poliuretanici, oltre a vario materiale stoccato inteso sia come prodotto finito che materiale di scarto da smaltire opportunamente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Provenienza ante ventennio sino al 04/04/2003:** [REDACTED], con [REDACTED], proprietà quota di 1/1;
- **dal 04/04/2003 al 17/07/2006:** [REDACTED] proprietà quota di 1/1, derivante da atto di compravendita a rogito dott. Claudio Gabinio notaio in Rovigo, in data 04/04/2003 rep. N. 166915 trascritto a Rovigo il 14/04/2003 ai nn. 3716 RG, 2162 RP;
- **dal 17/07/2006 attuale proprietario:** [REDACTED], [REDACTED] proprietà quota di 1/1, derivante da fusione di Società per incorporazione a rogito dott. Pietro Castellani, notaio in Rovigo in data 17/07/2006 rep. 64798, trascritta a Rovigo il 04/08/2006 ai nn. 9767 RG, 5300 RP;

NOTA: la particella n. 156, sulla quale è stata istituita dal Comune di Fiesso Umbertiano una servitù di uso pubblico (costituzione di vincolo) su una superficie di mq 351 con atto del 28/09/2006 rep. N. 2067 redatto dal dott. Gino Prandini segretario comunale trascritto a Rovigo il 16/10/2006 ai nn. 12254 RG, 6584 RP, risulta erroneamente intestata solamente a [REDACTED], mentre la dicitura corretta dovrebbe essere [REDACTED] essendo riportato comunque il medesimo codice fiscale [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE

Relativamente all'immobile in oggetto sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N 9/82

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: di costruzione di un capannone industriale

Presentazione in data 09/02/1982

Rilascio in data 29/03/1982

- CONCESSIONE EDILIZIA N 36/83

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: di variante alla costruzione di un capannone industriale

Presentazione in data 19/05/1983

Rilascio in data 23/06/1983

Agibilità rilasciata in data 22/07/1983

- Autorizzazione Edilizia n. 45/87

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: manutenzione straordinaria – opere di coibentazione;

Presentazione in data: 22/07/1987 n. 45/87

Rilascio in data 24/07/1987

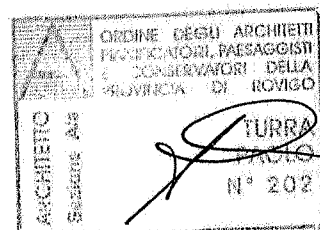
- CONCESSIONE EDILIZIA N 2/99

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: di ampliamento del capannone esistente

Presentazione in data 27/05/1998

Rilascio in data 23/06/1999



7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando i progetti concessionati in Comune per i quali è anche stato rilasciato il certificato di agibilità, si è rilevato:

- 1) nell'angolo esterno Nord-Est dell'edificio, tra il deposito prodotti finiti e il confine con via L. da Vinci, è stata realizzata una pensilina per la protezione di materiale stoccato all'esterno, senza preventiva autorizzazione comunale e in contrasto con le normative vigenti non rispettando le distanze minime dai confini e l'aumento di volume edificato;
- 2) sempre esternamente, nell'angolo più a Sud tra il capannone e il deposito prodotti finiti, si rileva un piccolo locale tecnico in lamiera eretto a protezione del compressore;
- 3) all'interno del capannone, in aderenza al muro di divisione con gli uffici, è stato realizzato un locale magazzino con sovrastante zona soppalcata composto anche in questo caso da una struttura metallica in acciaio zincato e pannelli sandwich;
- 4) in fine all'interno della zona uffici sono state rilevate delle modifiche agli spazi interni; in particolare al primo piano, il locale deposito è stato suddiviso in stanze più piccole dividendo lo

spazio con pannelli sandwich.

5) nel 2001 è stata rilasciata l'Agibilità del fabbricato pur essendo privo di Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) e risulta esserne tuttora sprovvisto non avendo il titolare mai integrato la pratica depositata presso il Comando dei VV.F. nell'anno 2000 con quanto da loro richiesto.

- *Regolarizzabili mediante:*

1) la pensilina dovrà essere rimossa perché non rispetta i parametri stabiliti dalle normative vigenti;
2), 3) 4) dal punto di vista edilizio potranno essere regolarizzate con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di una "Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria", che riporterà l'attuale suddivisione degli spazi interni ed esterni.

5) l'adeguamento alla normativa antincendio avverrà con il completamento delle opere richieste dal Comando dei VV.F. con nota del 12/08/2000.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

Strumento urbanistico vigente: Approvato con D.G.R.V. n. 3566 del 10/12/2002;

Il P.R.G. prevede: Zona omogenea D1, Produttiva di Completamento.

ESTRATTO N.T.A.:

Art. 22 ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE A CARATTERE PUNTIFORME

Le zone di cui al titolo sono destinate ad attività di tipo produttivo e/o commerciale-direzionale, presenti sul territorio con carattere puntiforme.

In tali ambiti sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e/o del proprietario; essi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata alla produzione e comunque non potranno superare i 600 mc. per unità produttiva.

Dovranno inoltre, comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

Alle domande di concessioni edilizie si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni e le polveri non dovranno comunque risultare nocive per l'uomo e l'ambiente; si richiamano in merito tutte le leggi vigenti in materia di tutela ambientale.

Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 50% dell'area.

- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 9,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza.

- Distanza dal ciglio della strada: non potrà essere inferiore a ml. 20,00 per la S.S. e ml. 10,00 per le altre strade; qualora preesistano volumi a distanze inferiori, può essere autorizzato l'allineamento con le preesistenze, fino ad un minimo di ml. 10,00 per la S.S. e ml. 5,00 per le altre strade.

- Distanza tra i fabbricati o corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato.



corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5,00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6,00.

Per le eventuali attività commerciali si richiama l'osservanza della L.R. 37/1999 e le precisazioni esposte nel successivo art. 48.

Immobile soggetto a convenzione: NO

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI (sulla particella 156 è stato istituito dal Comune di Fiesso Umbertino vincolo di uso pubblico su una superficie di mq 351 con atto dott. Gino Perini, segretario comunale del 28/09/2006 rep. N. 2067, trascritto a Rovigo in data 16/10/2006 ai nn. 12255 RG / 6585 RP).

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO

Nella vendita dovranno essere previste le seguenti pattuizioni: *trascrizione del vincolo di uso pubblico sull'area citata.*

Dichiarazione di conformità con il P.R.G. : SI

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

come già riportato anche nei paragrafi precedenti, nell'angolo esterno Nord-Est dell'edificio, tra il deposito prodotti finiti e il confine con via L. da Vinci, è stata realizzata una pensilina senza preventiva autorizzazione comunale e in contrasto con le normative vigenti, in quanto non rispetta le distanze minime dai confini e costituisce aumento di volume edificato;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dell'immobile

Capannone industriale con deposito materiali coperto, uffici disposti su due piani e area scoperta pavimentata in cemento

Il presente capannone ad uso produttivo è composto da una zona di circa 1.905 mq dedicata alla produzione, un'altra di circa 290 mq utilizzata per la lavorazione dei laminati e circa 250 mq sono destinati al deposito dei prodotti finiti. Nell'angolo Sud-Est dell'edificio è presente un blocco uffici, suddivisi su due piani, avente una superficie complessiva di circa 352 mq.

L'area di proprietà, costituita dai mappali n. 137 e 156, ha una estensione complessiva di mq 5.903, pertanto togliendo la superficie ricoperta dal capannone e dagli uffici, rimane uno spazio scoperto di circa mq 3.262.

Il lotto in oggetto è collocato al limite Sud – Est dell'area produttiva sita in località Piacentina del Comune di Fiesso Umbertino, zona un po' decentrata rispetto alle principali vie di comunicazione.

L'edificio è stato costruito nel 1983, utilizzando una struttura portante in acciaio zincato formata da profili verticali a sezione quadrata che sostengono capriate reticolari collegate tra loro da profili ad omega, ai quali sono ancorati nella parte inferiore i pannelli di controsoffittatura in materiale poliuretanico che coprono i sovrastanti pannelli ondulati in cemento amianto (eternit) costituenti il manto di copertura.

La costruzione poi è chiusa perimetralmente con pannelli sandwich ancorati al terreno tramite un

cordolo in calcestruzzo dell'altezza di circa 50 cm, finestratura a nastro e portoni di accesso scorrevoli; la pavimentazione interna ai locali del capannone sono in cemento liscio; l'intradosso della copertura a falde della zona produzione è coibentato da pannelli in poliuretano espanso sopra i quali sono posate le lastre di copertura in cemento-amianto. La zona lavorazione laminati e il deposito prodotti finiti, di più recente costruzione, sono coperti e isolati da pannelli sandwich inclinati.

Il blocco uffici è composto anch'esso da una struttura portante metallica, diviso dalla zona produzione da una parete in muratura, mentre internamente le pareti di divisione tra gli uffici, così come i controsoffitti, sono in pannelli sandwich; i pavimenti sono stati realizzati in parte in mattonelle in ceramica e in parte in linoleum. Il piano terra è collegato al piano superiore tramite una scala interna.

A livello impiantistico tutta la struttura è dotata di impianto elettrico apparentemente a norma; gli uffici sono dotati sia di impianto di riscaldamento che di raffrescamento.

	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
A	Capannone Principale	sup reale lorda	1.905,00	1,00	1.905,00
	Lavorazione laminati	sup reale lorda	290,00	1,00	288,00
	Deposito prodotto finito	sup reale lorda	242,00	1,00	240,00
	Deposito esterno	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Centrale termica	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
	Totale		2.465,00		2.465,00
	Uffici	sup reale lorda	352,00	1,00	352,00
	Totale		352,00		352,00
	Area scoperta mapp. 137	Superficie netta	2.666,00	1,00	2.666,00
	Area mapp. 156	Superficie netta	596,00	1,00	596,00
	Totale		3.262,00		3.262,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Criterio di stima:

La presente stima che riguarda un capannone industriale sito in località Piacentina nel Comune di Fiesso Umbertino, ha lo scopo di determinare il più "probabile valore di mercato" con riferimento all'attualità e ai valori della zona e pertanto si è utilizzato il metodo comparativo, applicando cioè un prezzo medio al metro quadro di immobili simili derivante da indagini di mercato e correggendolo, applicando dei coefficienti di differenziazione che valorizzano o deprezzano il bene in oggetto a seconda delle sue specifiche peculiarità che lo rendono più o meno appetibile sul mercato, in considerazione dello stato di conservazione, dell'ubicazione, del grado di accessibilità, della forma ed estensione del lotto, della disponibilità di parcheggi, della sua collocazione nel contesto viario provinciale, ecc.

Pertanto nel caso specifico, i principali elementi che influiscono nella formulazione del prezzo finale sono la vetustà dell'immobile, la presenza di lastre di cemento amianto in precario stato di conservazione che



normativa antincendio nonché la dislocazione della zona in cui è stato edificato, oltre ad alcune difformità riscontrate di carattere edilizio-urbanistico.

Nel valore di stima si è anche dovuto prendere atto del difficile momento che sta attraversando il mercato immobiliare e industriale, per il quale si riscontra il blocco delle contrattazioni che ha fatto perdere i parametri oggettivi di confronto tra beni simili, proponendo anche in alcuni casi valori di mercato poco attendibili.

Criterio di valutazione:

In merito al criterio di valutazione della superficie commerciale da computare, si specifica che per ragioni di urgenza, sono state computate le superfici misurate sull'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Rovigo.

Fonti di informazione:

Per la determinazione della presente stima sono stati consultati operatori nel settore immobiliare della zona, sono stati acquisiti studi e pubblicazioni riportanti l'andamento del Mercato Immobiliare della Provincia di Rovigo, ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

Valutazione dei corpi

ID	Descrizione	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore attribuito dallo scrivente perito	Valore indicato dal perito di parte
A	Capannone Principale	1.905,00	250,00	476.250,00	
	Lavorazione Laminati	290,00	200,00	58.000,00	
	Deposito prodotto finito	242,00	200,00	48.400,00	
	Deposito esterno	12,00	200,00	2.400,00	
	Centrale Termica	16,00	200,00	3.200,00	
	TOTALE	2.465,00		588.250,00	1.232.470,00
	Uffici	352,00	400,00	140.800,00	175.760,00
	TOTALE	352,00		140.800,00	175.760,00
	Area scoperta mapp. 137	2.666,00	22,00	58.652,00	
	Area mapp. 156	596,00	11,00	6.556,00	
	TOTALE	3.262,00		65.208,00	

VALORE TOTALE

Euro 794.258,00 Euro 1.408.230,00

Rovigo li 26/05/2014



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Immobili in Comune di Fiesso Umbertiano (Ro), loc. Piacentina via Leonardo da Vinci 37.

A – Capannone produttivo con uffici e area scoperta;

Quota e tipologia del diritto: _____

Piena proprietà per la quota di 100/100 relativa a _____

Identificati al Catasto Terreni:

- Foglio 28, particella 156, Vigneto, classe 1 consistenza 596 mq, R.D. € 6,86 R.A. € 4,00;
- Foglio 28, particella 137, Ente Urbano superficie 5.307 mq;

Identificati al Catasto Fabbricati:

- Foglio 28, particella 137, cat. D/1, Rendita Catastale € 7.912,12;

Capannone produttivo con uffici interni.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 794.258,00

ALLEGATI:

- Documentazione Fotografica;
- Documentazione catastale;
- Estratto P.R.G;
- Visure Ipotecarie.

