
Tribunale di Ferrara
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

[REDACTED].

N° Gen. Rep. **36/2025**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Marianna Cocca**

Curatore: **Dott. Pietro Mazzilli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevicchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Dati Catastali: [REDACTED], proprietà per 1/1; foglio 37, mapp. 215, sub. 302, cat. D/7, Rendita € 2.865,00.

2. Stato di possesso

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Possesso: Libero da persone, occupato da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED], Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure penali

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

Bene: Capannone industriale, sito in Poggio Rusco (MN), Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

Corpo: A - Fabbricato industriale

Prezzo dell'intero: € 98.000,00

Beni in **Poggio Rusco (MN) – Capannone industriale con area cortiliva**
Via Arnoldo Mondadori n. 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: 02739310353

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1; foglio 37, mapp. 215, sub. 302, cat. D/7, Rendita € 2.865,00.

Confini: a nord con il mapp. 214, a est con la Via A. Mondadori (mapp. 197), a sud confina con il mappale 216, mentre ad ovest confina con il mappale 233.

Conformità catastale. Non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: nell'ufficio è stata rilevata una finestra non presente nella planimetria catastale; le altezze del laboratorio rilevate sono pari a mt. 5,87 la minima e mt. 6,47 la massima mentre nella planimetria catastale viene indicata un'altezza unica di mt. 5,00; nella planimetria catastale agli atti prot. MN0136119 25/06/2007 si riscontra una errata rappresentazione del nord cartografico.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Derivante da:

- Variazione Catastale di Ampliamento del 25/06/2007 Pratica n. MN0136119 in atti dal 25/06/2007 (n. 4808.1/2007). Costituzione dal mapp. 215 sub. 302.

- Variazione Catastale per Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 08/09/2000 Pratica n. 94887 in atti dal 08/09/2000 (n. 3060.1/2000).

- Variazione Catastale per Ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 14/09/1999 in atti dal 14/09/1999 (n. A03374.1/1999). Deriva dal mapp. 215 ex sub. 301.

- Variazione Catastale per Ultimazione di Fabbricato urbano del 27/11/1997 in atti dal 27/11/1997 (n. B03762.1/1997).

- Accatastamento per costituzione di immobile in corso di costruzione del 24/07/1996 in atti dal 24/07/1996 (n. B00383.1/1996). Deriva dal mappale 215.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: industriale e artigianale.

Area urbanistica: industriale e artigianale a traffico scorrevole con parcheggi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola media (sufficiente), scuola superiore (sufficiente), bar e ristoranti (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: industriale, artigianale e residenziale.

Importanti centri limitrofi: Poggio Rusco, Mirandola.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato.

Attrazioni storiche: non specificato.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 200 mt.

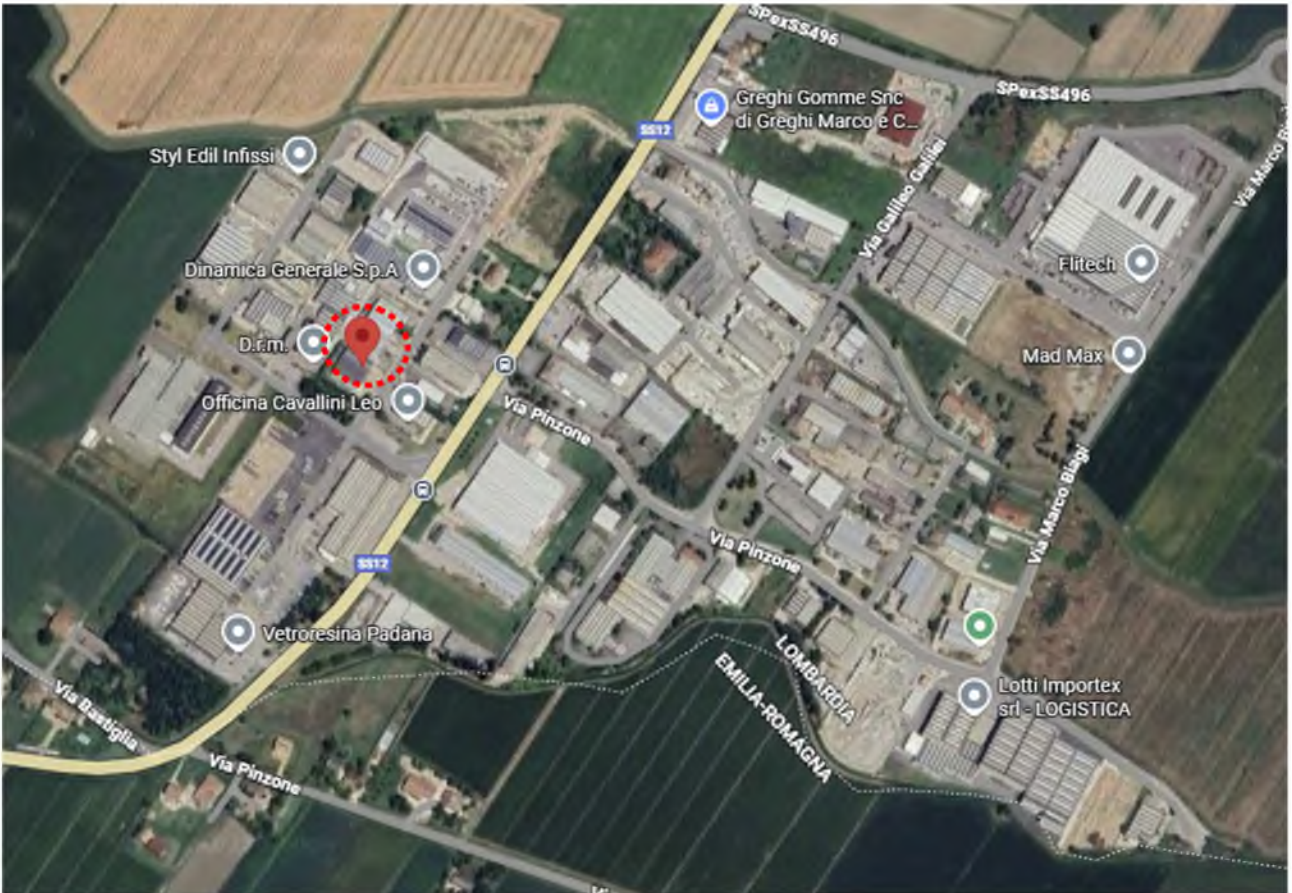


Immagine n.1: individuazione satellite immobile



Immagine n.2: individuazione satellite immobile

3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone, occupato da cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento a tutto il 12/11/2025):**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuno.

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

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1. Iscrizioni:*

- ♦ Iscrizione del 10/06/2025, registro generale n. 7651, registro particolare n. 1390; a favore della [REDACTED] con atto del Tribunale di Brescia del 11/04/2025, repertorio 1518; derivante da Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo; importo capitale € 223.784,53, importo totale € 250.000,00.
La presente ipoteca grava sull'unità immobiliare in oggetto.
- ♦ Iscrizione del 08/10/2025, registro generale n. 13456, registro particolare n. 2604; [REDACTED] con atto del Tribunale di Sondrio del 25/06/2025, repertorio 426; derivante da Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo; importo capitale € 289.261,27, importo totale € 442.073,16.
La presente ipoteca grava sull'unità immobiliare in oggetto.
Note: si precisa che non si intende iscrivere ipoteca nei confronti del garante ingiunto in decreto S [REDACTED] o. La presente iscrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "B", nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art.1117 c.c., spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "B".

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 24/10/2025, registro generale n. 14205, registro particolare n. 9866; a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]; con atto del Tribunale di Ferrara del 01/10/2025, repertorio 54/2025; derivante da Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale; importo capitale € 223.784,53, importo totale € 250.000,00.
La presente ipoteca grava l'unità immobiliare in oggetto.
Note: trascrizione ex art. 197 d.lgs. 14/2019 (C.C.I.I.) della sentenza n. 54/2025 del Tribunale di Ferrara, emessa il 30/09/2025 e pubblicata il 01/10/2025 (rep. n. 400111/2025 del 01/10/2025), con cui il Tribunale di Ferrara ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della società [REDACTED] - Liquidazione Giudiziale n.36/2025 Tribunale di Ferrara. Specificando che la procedura non dispone ad oggi di liquidità, detta sentenza ha inoltre disposto quanto segue: "rilevato che fra i beni compresi nella liquidazione giudiziale non vi è denaro necessario per far fronte alle spese relative agli atti previsti e richiesti dalla legge, ordina che tali spese, dalla sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale alla chiusura o fino a che non saranno disponibili somme di denaro, siano prenotate a debito o anticipate dall'erario ai sensi dell'art. 146 del d.p.r. 30/05/2002 n. 115".
- ♦ Trascrizione del 11/10/1996, registro generale n. 8954, registro particolare n. 6141; a favore di [REDACTED]; contro la società [REDACTED]; con atto di compravendita [REDACTED] el 12/09/1996, repertorio 80169.
Riguardante il fabbricato in oggetto e relativa area di sedime, censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37, mapp. 215.
- ♦ Trascrizione del 14/04/1999, registro generale n. 4051, registro particolare n. 2829; a favore di [REDACTED]; con atto di trasformazione di società [REDACTED] o del 12/02/1999, repertorio 110749.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215.
- ♦ Trascrizione del 23/01/2002, registro generale n. 884, registro particolare n. 577; a favore di [REDACTED] con atto di trasferimento sede sociale [REDACTED] del 14/12/2001, repertorio 116639.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215 ex Sub. 301, oltre ad altre unità.
Note: si riscontra anche successiva Trascrizione del 10/06/2008, per trasferimento di sede sociale; registro generale n. 8226, registro particolare n. 4754; a favore di [REDACTED] con sede in Poggio Rusco (MN); contro la [REDACTED]; con atto di trasferimento sede sociale [REDACTED].
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215 ex Sub. 301, oltre ad altre unità.
- ♦ Trascrizione del 02/08/2007, registro generale n. 13756, registro particolare n. 7598; a favore di [REDACTED] con atto di compravendita Notaio Ferrara Egidio del 25/07/2007, repertorio 9834/2710.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.

- ♦ Trascrizione del 04/08/2023, registro generale n. 10225, registro particolare n. 7531; a favore di [REDACTED]; con atto di compravendita [REDACTED] del 02/08/2023, repertorio 4790/3360.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.
- ♦ Trascrizione del 07/08/2023, registro generale n. 10295, registro particolare n. 7578; a favore di [REDACTED]; con atto di compravendita N. [REDACTED] del 02/08/2023, repertorio 4791/3361.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.
Note: quanto oggetto d'atto è stato venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trovava alla data dell'atto, ben conosciuti e accettati dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: per quanto noto, trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 02/08/2023 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]

Atto di compravendita del [REDACTED] del 02/08/2023, repertorio n. 4791/3361; trascrizione del 07/08/2023, Registro generale n. 10295, Registro particolare n. 7578.

Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.

Note: quanto oggetto d'atto è stato venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trovava alla data dell'atto, ben conosciuti e accettati dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Titolare/Proprietario: dal 02/08/2023 al 02/08/2023 [REDACTED]

Atto di compravendita del [REDACTED] del 02/08/2023, repertorio n. 4790/3360; trascrizione del 04/08/2023, Registro generale n. 10225, Registro particolare n. 7531.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.

Titolare/Proprietario: dal 25/07/2007 al 02/08/2023 [REDACTED]

Atto di compravendita del [REDACTED] del 25/07/2007, repertorio n. 9834/2710; trascrizione del 02/08/2007, Registro generale n. 13756, Registro particolare n. 7598.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215, Sub. 302.

Titolare/Proprietario: dal 12/09/1996 al 24/07/2007 [REDACTED]

Atto di compravendita del [REDACTED] del 12/09/1996, repertorio n. 80169; trascrizione del 11/10/1996, Registro generale n. 8954, Registro particolare n. 6141.
Riguardante il fabbricato in oggetto censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Rusco, Foglio 37 mapp. 215.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Concessione edilizia
Numero Pratica: n. 109/95, prot. 10157 del 30/09/1995
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di nuovo capannone

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
Numero Pratica: prot. n. 6183/99 del 08/06/1999
Intestazione: [REDACTED].
Per lavori: variante in corso d'opera per opere interne alla C.E. n. 109/95 del 30/09/1995

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
Numero Pratica: del 06/05/1997
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante in corso d'opera per opere interne alla C.E. n. 109/95 del 30/09/1995

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
Numero Pratica: prot. n. 9540/99 del 07/09/1999
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante in corso d'opera per opere interne alla C.E. n. 109/95 del 30/09/1995

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
Numero Pratica: n. 26/06 SUAP, prot. n. 2621, del 09/03/2006
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di centrale termica

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella centrale termica esterna le dimensioni rilevate sono pari a 4,24 m e 2,62 m, mentre nell'elaborato grafico sono indicati pari a 4,20 m e 2,90 m;

- nel locale compressore la lunghezza rilevata è pari a 2,46 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 2,40 m;
 - nel capannone la larghezza rilevata è pari a 14,65 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 14,80 m;
 - nel capannone la distanza tra il muro dell'ufficio e il lato esterno del capannone rilevata è pari a 7,08 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a 7,00 m.
- Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'acquirente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione/messa in pristino edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Poggio Rusco è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) e Documento di Piano (DdP) adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 23/04/2014, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 51 del 30/09/2014. Si segnala che il D.d.P. è stato aggiornato con le modifiche apportate dalla Variante n.3 approvata con D.C.C. n.72 del 25/10/2021 (avviso di approvazione sul B.U.R.L. del 24/11/2021).



Tavola n.1: Previsioni del PTCP sul sistema insediativo ed infrastrutturale

Gli immobili risultano individuati nel Documento di Piano come segue:

- ◆ Zone produttive industriali/artigianali - consolidato;
- ◆ Ambiti insediativi di interferenza;
- ◆ Ambiti a destinazione commerciale e direzionale – consolidato;
- ◆ Territorio urbanizzato prevalentemente produttivo (da PRG).

Conformità urbanistica: si.

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Poggio Rusco per ogni approfondimento in merito.

Descrizione: **Capannone industriale [D/7]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di capannone industriale, sito in Poggio Rusco, Via Arnoldo Mondadori n. 5, posto nella zona industriale/artigianale di Poggio Rusco.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi prefabbricate in c.a., copertura in elementi prefabbricati, tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, intonacati e tinteggiati, con fasce finestrate continue in sommità, tramezzature interne ed esterne in muratura.

Il capannone è posto al piano terra ed è composto da laboratorio, ufficio, due bagni con antibagno, spogliatoio, centrale termica, locale compressori e due corti esterne.

Nel locale laboratorio è presente una pavimentazione in cls industriale, nell'ufficio e nello spogliatoio sono presenti piastrelle di ceramica, nei bagni è presente una pavimentazione ed un rivestimento in ceramica.

Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera, protette da griglie metalliche di sicurezza, si riscontra la presenza di lucernari che garantiscono illuminazione naturale agli ambienti produttivi porte interne in legno semplice mentre i portoni perimetrali sono del tipo sezionale in metallo scorrevoli con pannellatura verniciata di colore verde.

Il riscaldamento del capannone avviene mediante aerotermi ROBUR sospesi nel locale produttivo; è presente un boiler elettrico per acqua calda sanitaria nei servizi igienici; nell'ufficio, nei bagni e nello spogliatoio sono presenti ventilconvettori. Esternamente è presente una centrale termica al cui interno è posizionata una caldaia alimentata a gas, marca IVAR, utilizzata per la produzione di acqua calda per il funzionamento di due macchinari interni adibiti alla stiratura a vapore, ragionevolmente non funzionante visto lo stato di manutenzione e conservazione della caldaia e dei macchinari. L'impianto elettrico è a vista, con canalizzazioni esterne, quadri elettrici e prese industriali. È presente la linea gas con contatore e gruppo di riduzione esterno, visibile in area scoperta, protetto da recinzione metallica. È presente l'impianto di condizionamento con split interno negli uffici da verificare la funzionalità. È presente l'impianto di allarme da verificare la funzionalità.

Esternamente sono presenti aree scoperte di pertinenza, in parte pavimentate in calcestruzzo e in parte a ghiaia, utilizzate per deposito materiali e movimentazione, occupato in parte da rifiuti e rottami il cui smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario il cui costo è già stato considerato. Nel complesso l'immobile è in scarso stato di conservazione, segni di vetustà della struttura prefabbricata, degrado superficiale delle facciate e dei locali accessori, numerose infiltrazioni dalla copertura, locali igienici con finiture datate, impianti esistenti di tipo tradizionale, non aggiornati agli standard più recenti. Tutti gli impianti dovranno essere verificati con rilievi specialistici, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si raccomanda la visione dell'immobile con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Soffitto

tipologia: **prefabbricata in cemento armato, tegoli prefabbricati**
condizioni: **non rilevabile**

Strutture verticali

materiale: **pilastri prefabbricati in cemento armato, tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli prefabbricati in calcestruzzo** condizioni: **non rilevabile**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: anta battente/vasistas materiale: alluminio con vetrocamera condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: elementi prefabbricati in cemento armato coibentazione: nessuna condizioni: scarse viste le numerose infiltrazioni
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in calcestruzzo coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo /ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo industriale/piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: carrabile metallico scorrevole materiale: pannellatura metallica verniciata di colore verde accessori: nessuno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Robur e venticonvettori
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si, da verificare con rilievi specialistici
------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---------------------------------------------	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone industriale con Servizi	superficie lorda	502,20	1,00	502,20
Centrale termica	superficie lorda	16,25	0,15	2,44
Area cortiva	superficie lorda	345,75	0,05	17,29
		864,20		521,93

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Capannone industriale - Via Mondadori, 1 - Poggio Rusco (MN)	171.000,00	506	337,94	Immobiliare.it
2	Capannone industriale - Via Mondadori, 3 - Poggio Rusco (MN)	171.000,00	529	323,25	Immobiliare.it

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
3	Capannone industriale - Via Piva, 7 - Poggio Rusco (MN)	180.000,00	785	229,30	Immobiliare.it
4	Capannone industriale - Via Piva, 1 - Poggio Rusco (MN)	465.000,00	1540	301,95	Immobiliare.it
5	Capannone industriale - Via Pinzone, 6 - Poggio Rusco (MN)	995.000,00	7600	130,92	Immobiliare.it

Tabella n.1: comparabili di mercato lotto 001

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come da tabelle Nomisma di seguito riportate, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 21% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

Tavola 1
13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita (valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,5	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Verona	9,0	15,5	10,0	18,0	13,0	20,0
Medio	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n.3 - tabella Nomisma

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Capannoni tipici	Normale	250	350
Uffici	Normale	650	900

Tabella n.2: valori OMI

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito. Lo studio è finalizzato a fornire il "Valore di Mercato (VM)" dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 18% medio.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l’anno di costruzione o ristrutturazione dell’immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l’immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell’immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell’immobile;
- ◆ **“completamento finiture”**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l’immobile finito.

Di seguito l’analisi svolta per l’immobile di cui al Lotto 1:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COMPLETAMENTO FINITURE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUGLIATO €/MQ
1	Capannone industriale - Via Mondadori, 1 - Poggio Rusco (MN)	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	266,98
2	Capannone industriale - Via Mondadori, 3 - Poggio Rusco (MN)	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	255,37
3	Capannone industriale - Via Piva, 7 - Poggio Rusco (MN)	0,79	0,95	1,00	0,95	1,05	1,00	0,75	171,66
4	Capannone industriale - Via Piva, 1 - Poggio Rusco (MN)	0,79	0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	0,78	236,81
5	Capannone industriale - Via Pinzone, 6 - Poggio Rusco (MN)	0,79	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	1,03	134,46
Valore medio unitario €/mq									213,05

Tabella n.3 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per capannoni tipici, ovvero (€ 213,05 + € 250,00) / 2, pari a €/mq 231,53.

8.3. Valutazione corpi:

A Capannone industriale

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone industriale	521,93	€ 231,53	€ 120.839,69
Valore corpo			€ 120.839,69
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 120.839,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.839,69

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone industriale	521,93	€ 120.839,69	€ 120.839,69

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 18.125,95
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino (valore meramente indicativo, fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi):	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.713,74
Valore arrotondato:	<u>€ 98.000,00</u>

Data generazione:
12/01/2026

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Rilievi fotografici;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Limiti e assunzioni della stima.