Visto agli atti
In data: 26/06/2017

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **70/2016**
data udienza di verifica crediti:

Giudice Delegato: **dott. MARTINELLI MAURO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 24161
Fax: 0425 464980
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2432240

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Categoria:
   Dati Catastali: [redacted], foglio 14, particella 36, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita € 86.280,00
   foglio 14, particella 196, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita € 196,25
   sezione censuaria Rovigo foglio 2, particella 102, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.03.80, reddito dominicale: € 4,12, reddito agrario: € 2,45,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 7, particella 32, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.16.76, reddito dominicale: € 16,87, reddito agrario: € 10,39,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 7, particella 118, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.88, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,55,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 16, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.67.00, reddito dominicale: € 51,96, reddito agrario: € 38,06,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 159, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.75, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 1,70,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 160, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.07.05, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 4,37,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 164, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.02.82, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,60,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 180, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.42, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,26,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 190, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 143,96, reddito agrario: € 88,62,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 222, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.20, reddito dominicale: € 2,21, reddito agrario: € 1,36,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 223, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.29.55, reddito dominicale: € 29,75, reddito agrario: € 18,31,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 227, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.06.10, reddito dominicale: € 6,14, reddito agrario: € 3,78,
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 196, qualità Ente Urbano, superficie catastale 0.05.38
   sezione censuaria Rovigo - sez. COfoglio 14, particella 36, qualità Ente Urbano, superficie catastale 8.26.00

2. **Stato di possesso**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Possesso: Libero

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2422240bcacdfb5

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., [redacted]

5. **Comproprietari**
   Beni: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A

   Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**
   Beni: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: regolare

8. **Prezzo**
   Bene: Via Achille Grandi, 12/14 - Rovigo (Rovigo) - 45100

   Lotto: 001
   Prezzo da libero: arr. to € 3.400.000,00

Il giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei. Successivamente : ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel.e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potr assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potr essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario. 1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell' inizio dell'operazioni peritali. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2432240

altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento; Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice. 2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni: L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo, Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indiche la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto; I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: -Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre rascrizioni; -Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura - Iscrizioni - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli - Difformità urbanistico edilizie - Difformità Catastali Altre informazioni per l'acquirente, concernenti: - L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominali ordinarie); - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - Eventuali Cause in corso - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonchè le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta dingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della

Firmato Da: MARTINELLI MAURIZIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 24222402bcc4f85

attestazione/ certificazione. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. 3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, conchè la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore procedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante; 4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl compact disc contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli . 5.

INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia del suddetto compact disc, al nominato custode giudiziario. 6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento. 7. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospese solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori. 9.

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti. 10. Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore procedente. Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato,autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonchè di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento. L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efy-Sistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2d22d03bcaddb5

Beni in **Rovigo (Rovigo)**
Località/Frazione
Via Achille Grandi, 12/14

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Achille Grandi, 12/14

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 14, particella 36, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita € 86.280,00
Confini: A Nord: foglio 7 e mapp. 190-227 A Est: mapp. 267-140-237-204-337 A Sud: mapp. 16 A Ovest: Autostrada A13
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 14, particella 196, comune Rovigo - sez. CO, categoria D/1, rendita € 196,25
Confini: A Nord: mapp. 237 A Est: mapp. 191 A Sud/Est: mapp 205 A Sud: mapp. 179 A Ovest: mapp. 237
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo , foglio 2, particella 102, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.03.80, reddito dominicale: € 4,12, reddito agrario: € 2,45
Confini: A Nord: mapp. 103 A Est: mapp. 97 A Sud: foglio 14 e mapp. 81 A Ovest: foglio 14
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 7, particella 32, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.16.76, reddito dominicale: € 16,87, reddito agrario: € 10,39
Confini: A Nord: mapp. 122, A Est: foglio 14 A Sud: mapp. 118 A Ovest: Autostrada A13
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 7, particella 118, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.88, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,55
Confini: A Nord: mapp. 32 A Est: foglio 14 A Sud: foglio 14 A Ovest: Autostrada A13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 16, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.67.00, reddito dominicale: € 51,96, reddito agrario: € 38,06

Confini: A Nord: mapp. 36-337-336 A Est: mapp.74 A Sud: mapp. 256-279-35, A Ovest: Autostrada A13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 159, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.75, reddito dominicale: € 2,77, reddito agrario: € 1,70

Confini: A Nord: mapp. 180 A Est: mapp. 281-282 A Sud: mapp. 164 A Ovest: mapp. 186 A Nord/Ovest: mapp. 205

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 160, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.07.05, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 4,37

Confini: A Nord: mapp. 184 e foglio 2 A Est: mapp. 291-287-292-293-273-281 A Sud: mapp. 180 A Sud/Ovest: mapp. 205 A Ovest: mapp. 191

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 164, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 0.02.82, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,60

Confini: A Nord: mapp. 159 A Est: mapp. 158, A Sud: mapp.186 A Ovest: mapp. 186

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 180, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.00.42, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,26

Confini: A Nord: mapp. 160 A Est: mapp. 281 A Sud: mapp. 159 A Ovest: mapp. 205

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 190, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 1.43.00, reddito dominicale: € 143,96, reddito agrario: € 88,62

Confini: A Nord: mapp. 268-189 A Est: mapp. 223-227 A Sud: mapp. 36 A Ovest: foglio 7

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 222, qualità Seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale 0.02.20, reddito dominicale: € 2,21, reddito agrario: € 1,36

Confini: A Nord: mapp. 224 A Est: foglio 2 A Sud: mapp. 267 A Ovest: mapp. 223

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 223, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.29.55, reddito dominicale: € 29,75, reddito agrario: € 18,31

Confini: A Nord: mapp. 189 A Est: mapp. 224-222 A Sud: mapp. 267-227 A Ovest: mapp. 190

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 227, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 0.06.10, reddito dominicale: € 6,14, reddito agrario: € 3,78

Confini: A Nord: mapp. 223 A Est: mapp. 223 A Sud: mapp. 267-36 A Ovest: mapp. 190

Firmato Da: MARTINELLI MARIRO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2d22d403bcadfb5

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 196, qualità Ente Urbano, superficie catastale 0.05.38 – Si tratta del sedime e dell'area di corte della Cabina Gas-Metano
Confini: Stessi del Fabbricato.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Rovigo - sez. CO, foglio 14, particella 36, qualità Ente Urbano, superficie catastale 8.26.00 - Si tratta del sedime di tutti i manufatti e dell'area esterna ed interna alla recinzione
Confini: Stessi dei Fabbricati

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rovigo in Via Achille Grandi n. 12-14 nelle immediate vicinanze del casello dell'Autostrada Bologna-Padova (A13) con la quale confina con il lato ovest. In particolare, l'intero compendio comprende due capannoni adibiti alla produzione industriale, con annessi locali ufficio. Esistono, inoltre, altri fabbricati minori ed un'area scoperta di pertinenza dei suddetti immobili, utilizzata come parcheggio e come "zona a verde" con alberature anche di notevoli dimensioni e tutto l'impianto è recintato. Come già precisato l'intera area oggetto di valutazione ha una superficie complessiva di circa 110.000 mq. Nelle vicinanze dell'area suddetta si trova un piccolo lotto (mapp. 196) in cui è ubicata la cabina gas-metano, sempre di pertinenza del fallimento. Tutti gli immobili si sviluppano su un solo piano, ad eccezione per la zona predisposta per gli uffici, all'interno di uno dei due capannoni (quello più a nord), articolata su due piani. I capannoni occupano una superficie pari a circa mq. 20.987,21 suddivisi in circa 6.731,01 mq per lo stabilimento post più a nord e circa mq 11.882,36 per quello più a sud. I fabbricati "minori" occupano una superficie di circa mq 2.392,54, mentre l'area scoperta totale è di mq 90.383,09, di cui circa mq 36.696,00 sono pavimentati e adibiti a piazzali e parcheggi e 54.393,00 sono inedificati e in parte piantumati con essenze arboree ad alto fusto. Le aree verdi e asfaltate sono presenti sia dentro che al di fuori della recinzione dell'intero complesso produttivo. In merito alle aree asfaltate, sarebbe necessario una loro manutenzione e, in parte, un rifacimento completo per alcune zone sia interne che esterne (parcheggio) alla recinzione esistente, relativa ai capannoni succitati. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, si precisa che quello elettrico deve essere controllato in quanto, in sede di sopralluogo, si sono accertati danneggiamenti in varie parti dei due capannoni. L'illuminazione avviene, comunque, con lampade plafoniere con elementi al neon. La distribuzione idrica avviene mediante allacciamento alla rete comunale e le acque nere vengono convogliate nella fognatura pubblica, il cui collettore corre lungo Via Grandi. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, risale all'epoca della costruzione dello stabilimento (anni '70) e quindi sarebbe utile una sua sostituzione completa. L'alimentazione avviene a gas-metano. In merito all'impianto antincendio è costituito da due idranti stradali e circa 20 idranti a manichetta. L'acqua proviene da una vasca interrata, per mezzo di un sistema di pompaggio. La funzionalità dell'impianto va, anche in questo caso, verificata. Il complesso immobiliare è dotato di portineria esterna, collegata al capannone posto a sud da un passaggio coperto. La struttura è prefabbricata metallica, con tamponamenti in pannelli prefabbricati. Dalla portineria si accede al complesso vero e proprio comprendente i vari corpi succitati, tutto regolarmente recintato. Fa parte del fallimento anche un lotto separato dal precedente, non edificato ed avente un accesso anche dalla Via Grandi (tratto principale). Tale area è attualmente investita da una fitta vegetazione arbustiva e in parte arborea ed è, comunque, edificabile (corrisponde ai mapp. 190-222-227 del foglio 14, mapp. 32 e 118 del foglio 7 e mapp. 102 del foglio 2, di complessivi mq 20.229,00 catastali).

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.
Caratteristiche zone limitrofe: industriali-artigianali
Importanti centri limitrofi: Rovigo.
Principali collegamenti pubblici: Autostrada A13 0.2 Km, Autobus 0.2 Km

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2432403bcadfb5

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù e altri vincoli

Servitù passive

1) servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo a favore dell'ENEL a carico dei mappali n. 16 e 36 del foglio n. 14 del Comune di Rovigo, Censuario di Concadirame di cui all'atto di costituzione in data 24.02.2003 registrato a Rovigo il 26.02.2003 al n. 3 Mod 3V;

2) servitù di condotta (servitù passiva) a favore della Polesine Acque S.p.A. dipendente dal processo verbale di bonario accordo sottoscritto in data 23 luglio 2004 tra la [redacted]. da costituirsi per la posa in opera di una condotta adduttrice interrata in prossimità del confine lungo l'autostrada A13 Padova-Rovigo sui terreni di proprietà della [redacted] identificati catastalmente nel Comune di Rovigo, Censuario di Concadirame, al Foglio 7, Particella 32 e dal Foglio 14, Particelle 16 e 36.

3) servitù di condotta (servitù passiva) a favore della [redacted] dipendente dal processo verbale di bonario accordo sottoscritto in data 11 maggio 2007 tra la [redacted]. da costituirsi per la posa in opera di una condotta adduttrice interrata in sui terreni di proprietà della [redacted] identificati catastalmente nel Comune di Rovigo, Censuario di Concadirame, al Foglio 14, map. 16 su strada.

N.B. le servitù 2 e 3 sono descritte nell'Atto Notaio Wurzer Rep. n. 88777, trascittomamRovigo il 18-03-2010 Reg.Gen. 2575 e Reg.Part. 1596.

Servitù attive

- servitù metanodotto elettrodotto ed acquedotto, costituite con atti di compravendita Notaio Viscardini di Rovigo rep. 49.672/12952 del 10.4.89 e rep. 56762 del 26.2.91.
- servitù di scolo acque bianche (servitù attiva e passiva) costituita con atto di compravendita del notaio dott. Ferruccio Castellani di Rovigo rep. 38772/9779 del 19.01.1989, consistente in una condotta interrata per lo scolo delle acque bianche posta sulla linea di confine tra il terreno industriale e la proprietà posta a sud dello stesso. Tale condotta è stata realizzata sul preesistente fossato la cui mezzeria rappresentava il confine tra le proprietà suddette.

Sul mappale n. 16 del foglio n. 14 del Censuario di Concadirame, insiste una strada di accesso alla proprietà che pur essendo ad oggi ancora in proprietà privata, è considerata dal Comune di Rovigo ad uso pubblico. Tale strada è servita da impianto di illuminazione privato e gestito da [redacted] ma che a tutti gli effetti, svolge funzione pubblica.

Il mappale comprende anche parte del canale tombinato posto sul lato sud della strada. (Vedasi documentazione allegata rilasciata dal Comune di Rovigo).

Esistono inoltre aree relitti di fossi lungo il ramo est di Via Grandi che di fatto costituiscono il vecchio sedime di un canale di scolo, per una superficie di circa 1304 mq.

Firmato Da: MARTINELLI MARIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2d22d02b2ed4b6

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 10.000.000,00; Importo capitale: € 5.000.000,00 ; A rogito di Notaio Carmelo Ceraolo in data 29/09/2008 ai nn. 193672/26847; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/10/2008 ai nn. 10346/2319

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 2.763.871,64; Importo capitale: € 2.763.871,64 ; A rogito di Notaio Bertolucci Massimo in data 07/08/2013 ai nn. 72745/27769; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 09/08/2013 ai nn. 5924/863 ; Note: Viene precisato che esiste un'annotazione del 24/01/2014 rg. 474 rp 56. Descrizione: riduzione di somma dovuta da € 2.763.871,64 a 1.507.566,34

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] Derivante da: concessione di ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 2.750.000,00 ; A rogito di Notaio D'Amato Mattia in data 01/08/2014 ai nn. 25131/9796; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/08/2014 ai nn. 4860/722

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 138.645,62; Importo capitale: € 107.005,95 ; A rogito di Notaio Verdirame Gaetano Gino in data 30/07/2015 ai nn. 30/11; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/08/2015 ai nn. 5895/888

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 1.003.549,89; Importo capitale: € 890.263,16 ; A rogito di Notaio Verdirame Gaetano Gino in data 30/07/2015 ai nn. 30/11; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 05/08/2015 ai nn. 5896/889

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore di: massa dei creditori del fallimento [redacted] Derivante da: Atto Giudiziaro ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 06/12/2016 ai nn. 1364/2016 iscritto/trascritto a Rovigo in data 03/03/2017 ai nn. 1685/1110;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 9432d403b2d4b5

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: (eventuali modifiche aree boscate)

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carmelo Ceraolo, in data 29/09/2008, ai nn. 193671/26846; registrato a Torino, in data 08/10/2008, ai nn. 17008; trascritto a Rovigo, in data 13/10/2008, ai nn. 6180/10345.
Note: Viene precisato che esistono 2 trascrizioni successive all'atto di compravendita. 1- nota di trascrizione del 17/04/2012 rg. 2804 rp. 1989 notaio Zichichi Chiara trascritto a Brescia tipologia: trasformazione di società da: [redacted] 2- nota di trascrizione del 24/03/2014 rg. 1754 rp. 1228 notaio Zichichi Chiara trascritto a Brescia tipologia: trasformazione di società [redacted]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Stabilimento 1

1. Tipo Pratica: licenza edilizia, Data rilascio: 09-12-1974 N° Protocollo: 14053/73 Certificato d'uso Abitabilità: n.3205 del 15-04-1978 Note: costruzione fabbricato industrial
2. Tipo Pratica: licenzia edilizia, Data rilascio: 07-10-1976 N° Protocollo: 5136 Certificato d'uso Ab itabilità: n. 3205 del 15-04-1978 Note: variante costruzione
3. Tipo Pratica: conc. alla edificabilità, Data rilascio: 17-03-1977 N° Protocollo: 1478 Certificato d'u so Abitabilità: n.3205 del 15-04-1978 Note: variante costruzione
4. Tipo Pratica: licenza edilizia, Data rilascio: 05-11-1976 N° Protocollo: 10315 Certificato d'uso Ab itabilità: n. 6249 del 11-10-1977
5. Tipo Pratica: conc. alla edificabilità, Data rilascio: 15-12-1981 N° Protocollo: 587 Certificato d'u so Abitabilità: n. 7856 del 12-04-1983 Note: costruzione tettoia
6. Tipo Pratica: conc. alla edificabilità, Data rilascio: 31-08-1984 N° Protocollo: 361 Certificato d'u so Abitabilità: n. 13610 del 29-08-1985 Note: ristrutturazione fabbricato con ricavo mensa aziendale
7. Tipo Pratica: conc. alla edificabilità, Data rilascio: 03-01-1995 N° Protocollo: 7 Note: ampliamen to bussola di carico e scarico
8. Tipo Pratica: D.I.A., Data: 01-07-1996 N° Protocollo: 10504-UT 844 Note: opere interne e di demolizione
9. Tipo Pratica: concessione edilizia, Data rilascio: 11-10-1996 N° Protocollo: 403 Note: costruzione manufatti ad uso tecnologico e ristrutturazione edificio esistente
10. Tipo Pratica: D.I.A., Data: 09-09-1999 N° Protocollo: 18113-UT 1348 Note: Variante di cos truzione e ristrutturazione precedente
11. Tipo Pratica: D.I.A., Data: 29-09-2000 N° Protocollo: UT 1409- P 26640
12. Tipo Pratica: D.I.A., Data: 21-11-2000 N° Protocollo: UT 1410-P 32042
13. Tipo Pratica: autor. edilizia. tempor., Data rilascio: 13-11-2000 N° Protocollo: UT 1568
14. Tipo Pratica: concessione edilizia, Data rilascio: 05-11-2002 N° Protocollo: 495
15. Tipo Pratica: D.I.A., Data rilascio: 25-10-2002 N° Protocollo: UT 1511/02
16. Tipo Pratica: concessione edilizia, Data rilascio: 23-04-2003 N° Protocollo: 158

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2422240

17. Tipo Pratica: permesso costruire, Data rilascio: 27-07-2006 N° Protocollo: 263 Certificato d'uso Abitabilità: n. 51715 del 29-08-2006
18. Tipo Pratica: permesso costruire, Data rilascio: 17-07-2006 N° Protocollo: 243 Certificato d'uso Abitabilità: n. 51911 del 29-08-2006
19. Tipo Pratica: permesso costruire, Data rilascio: 01-04-2008 N° Protocollo: 363 Notr: Sanatoria ex art. C. 1, D.P.R. 380/01 per opera interne realizzate in assenza di D.I.A. **(vedasi allegato)**

Stabilimento 2

1. Tipo pratica: licenza edilizia, Data Rilascio: 12-01-1972 N° Protocollo: PG 20084/N. 1189 Certifi cato d'uso Abitabilità: N. 13109 del 17-03-1982 Note: costruzione fabbricato industriale
2. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 16-03-1977 N° Protocollo: PG11773/UT 1189 Certificato d'uso Abitabilità: N. 13109 del 17-03-1982 Note: variante costruzione fabbricato industriale
3. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 14-06-1978 N° Protocollo: 313Note: cos truzione cabina elettroforesi
4. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 14-06-1978 N° Protocollo: 314 Note: adeguamento locale caldaie
5. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 14-06-1978 N° Protocollo: 315 Note: modi fiche deposito infiammabili
6. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 11-02-1980 N° Protocollo: 86 Note: ricavo mensa aziendale
7. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 25-09-1989 N° Protocollo: 646
8. Tipo pratica: autorizzazione, Data Rilascio: 12-07-1990 N° Protocollo: UT 694
9. Tipo pratica: conc. alla edificabilità, Data Rilascio: 23-04-1991 N° Protocollo: 232
10. Tipo pratica: D.I.A., Data: 01-07-1996 N° Protocollo: 10505/UT 845 Note: demolizione impianti tecnologici
11. Tipo pratica: concessione edilizia, Data Rilascio: 11-10-1996 N° Protocollo: 404 Certificato d'uso Abitabilità: n. 20988 del 20-05-2000 Note: opere interne e di demolizione
12. Tipo pratica: concessione edilizia, Data Rilascio: 31-07-1997 N° Protocollo: 321 Certificato d'uso Abitabilità: n. 20988 del 20-05-2000 Note: variante costruzione fabbricato tecnologico e par ziale ristrutturazione
13. Tipo pratica: D.I.A., Data: 24-09-1999 N° Protocollo: 19489/UT 1409 Certificato d'uso Abitabilità: n. 20988 del 20-05-2000 Note: variante costruzione fabbricato tecnologico e parziale ristruttur azione
14. Tipo pratica: concessione edilizia, Data Rilascio: 23-07-2002 N° Protocollo: 338
15. Tipo pratica: D.I.A., Data: 03-06-2004 N° Protocollo: UT 694/04 Certificato d'uso Abitabilità: n. 46672 del 18-09-2006
16. Tipo Pratica: permesso costruire, Data rilascio: 01-04-2008 N° Protocollo: 363 Notr: Sanatoria ex art. C. 1, D.P.R. 380/01 per opera interne realizzate in assenza di D.I.A. **(vedasi allegato)**

7.1 ***Conformità edilizia:***

Nessuna irregolarità

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Nessuna irregolarità

Note sulla conformità:

Nessuna irregolarità

Firmato Da: MARTINELLI MAURO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 9422040bcedfb5

Descrizione: di cui al punto **A**

Corpo-A

Lo stabilimento (capannone) più a nord e presente sul mappale 36, come tutti gli altri corpi di fabbrica, è stato realizzato nel 1974 e negli anni ha subito diverse modifiche, come si evince dalle varie licenze e/o concessioni edilizie citate in precedenza. La struttura portante è realizzata con pilastri verticali e travi di copertura in c.a., i tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, nella parte del basamento, mentre sono in p.v.c. trasparente su intelaiatura metallica nella parte superiore.
La copertura è realizzata con uno strato in lamiera, un secondo strato coibente termico in lana di roccia e uno strato superiore in alluminio che ha sostituito l'originario eternit. La pavimentazione interna è in cemento lisciato, usurato in più punti e quindi alquanto vetusto. La parte adibita ad uffici è articolata su due piani e le pavimentazioni, come nei locali destinati a mensa, a spogliatoi e altri accessori, sono in ceramica.

Corpo-B

In merito al capannone posto più a sud del succitato mapp. 36 e di più ampie dimensioni del precedente, risulta essere stato realizzato nel 1972 ed è stato interessato da diverse modifiche nel corso degli anni.
La struttura è costituita, come nel caso del capannone più a nord, da pilastri e travi di copertura in c.a. e tamponamenti sempre con pannelli prefabbricati di calcestruzzo sulla parte basale e in p.v.c. trasparente nella parte superiore. La copertura è in pannelli di fibrocemento (eternit). La pavimentazione interna è in cemento lisciato, alquanto usurato e quindi manifesta i segni di una avanzata vetustà.

Corpo-C

Il fabbricato in fregio alla strada di accesso al compendio immobiliare, presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura semplicemente intonacata e copertura in eternit. Vari locali presentano pareti in parte demolite, ed anche le controsoffittature sono danneggiate ed i pavimenti sono in cattivo stato di conservazione. I bagni sono inservibili e anche le finestrature risultano danneggiate.

Corpi-accessori

La centrale termica è inserita sul capannone posto a nord, ha accesso dall'esterno ed è realizzata sempre in c.a. con serramenti in metallo e vetro. I due manufatti di deposito degli sfridi sono realizzati con struttura portante metallica con tamponamenti sempre in metallo e pavimentazione in calcestruzzo lisciato. Un ulteriore corpo è realizzato con struttura metallica e coperture e pareti con materiali in p.v.c. bianco, ed è in aderenza alla parete nord del capannone posto a nord. Funziona come ricevimento materiali (carico e scarico).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **110.987,00**

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannoni (2 principali)	sup reale netta	18.595,00	1,00	18.595,00
Fabbricati minori	sup reale netta	2.392,00	1,00	2.392,00
Area Edificabile	sup reale netta	30.229,00	1,00	30.229,00
Area di pertinenza (piazzali e verde)	sup reale netta	59.771,00	1,00	59.771,00
		110.987,00		**110.987,00**

Firmato Da: MARTINELLI MARIDO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2433240bcacdf65

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della valutazione vanno considerate le caratteristiche dell'Impianto Industriale precisate in precedenza, tenendo conto di vari fattori ed in particolare la destinazione urbanistica ed, al riguardo, viene precisato (vedasi C.D.U.), che l'intera superficie ricade in area produttiva zona "A"- Piano Particolareggiato Insediamenti Produttivi, con un'area coperta non superiore al 60% della superficie fondiaria (l'eventuale acquirente deve effetture comunque verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo).

Si devono naturalmente considerare altri fattori importanti, quali l'ubicazione, la dimensione dei vari corpi di fabbrica, le loro caratteristiche, le aree al servizio dell'impianto (parcheggi-strade interne,ecc.).

Un altro aspetto da considerare riguarda le "aree boscate" presenti sia fra i due capannoni, che esternamente alla recinzione e vicino sia all'ingresso, che all'Autostrada A13. A tale riguardo, si è accertato che esisteva un rapporto fra il Servizio Forestale per le Provincie di Padova e Rovigo e la [redacted]. Dalle verifiche eseguite, è emerso che vi sono state, da parte della [redacted] richieste di riduzione delle suddette aree boscate nel rispetto della L.R. n. 52/78. Inoltre, per avere una conferma di quanto esposto, è stato eseguito un "accesso agli atti" presso il citato Servizio Forestale, ed un funzionario, [redacted], ha effettuato un sopralluogo in data 06/04/2017 al fine di verificare lo stato dei luoghi. Da tale sopralluogo è emerso quanto risulta nell'allegata "lettera del 11/04/2017" trasmessa dal Direttore del Servizio Forestale stesso.

Da tale comunicazione emerge, comunque, che è possibile ridurre in ogni caso, le superfici boscate, nel rispetto dell'art. 15 della citata L.R. 52/78, interessando però, attualmente, anche la Soprintendenza dei Beni Ambientali (D. Lgs n. 42/2004), per acquisire l'autorizzazione Paesaggistica.

Sempre la [redacted] per l'area di cui al mapp. 190-222-227 del foglio 14, mapp. 32 e 118 del foglio 7 e mapp. 102 del foglio 2, non ha espresso un parere "definitivo" riguardo l'esistenza di area a bosco, per l'impossibilità di accesso per la presenza di varie essenze arbustive e, nel caso di interventi che prevedano l'eliminazione di tale vegetazione, è necessario verificare l'effettiva presenza o meno di "bosco" interessando il citato Servizio Forestale.

Valgono comunque, anche in questo caso, le possibilità previste dal citato art. 15 della L.R. n. 52/78. Inoltre, nel caso specifico, ai fini della valutazione, si deve tener conto della "rigidità" delle strutture presenti, adatte cioè al particolare tipo di attività svolta dalla Ditta Fallita, e difficilmente adattabili ad attività differenti.

Per la stima si adottano due metodi, quello sintetico-comparativo basato sul confronto con altri beni simili e dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Con tale metodo si procede alla stima per elementi "costitutivi", cioè si determina il valore complessivo analizzando e valutando i singoli corpi, effettuando, quindi, una fotografia dell'attuale stato di fatto dell'Impianto.

Il secondo metodo di stima, sempre con procedimento sintetico, si basa sul calcolo del valore attuale dell'intera area edificabile, detraendo il costo di demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti. In tal modo un eventuale acquirente può gestire l'area in funzione delle proprie reali esigenze.

Metodo Primo

Da quanto sopra esposto tenuto conto ovviamente anche della vetustà dei vari corpi di fabbrica si espongono i seguenti valori:
€/mq 115,00 per i capannoni principali;
€/mq 50,00 per i corpi accessori;
€/mq 25,00 per l'area edificabile;
€/mq 18,00 per piazzali e aree verdi.

Capannoni (due principali)	Mq 18.595,37	€/mq 115,00	€ 2.138.467,55
Fabbricati minori	Mq 2.392,54	€/mq 50,00	€ 119.627,00
Area edificabile	Mq 30.229,00	€/mq 25,00	€ 755.725,00
Area di pertinenza (piazzali e verde)	Mq 59.771,00	€/mq 18,00	€1.075.878,00
			€ 4.089.697,55
		Arr.to	**€ 4.000.000,00**

I parametri economici utilizzati tengono conto delle penalizzazioni esistenti come ad esempio, la presenza delle aree boscate (necessità di effettuare particolari ricerche di aree da compensare con quelle da eliminare nell'impianto in oggetto, con i relativi costi per i nuovi impianti, stimabili in circa €/mq. 1,50) ed inoltre si considerano le particolari caratteristiche di scarsa adattabilità delle strutture esistenti ad altre tipologie di attività.
Nel caso specifico un'eventuale imprenditore per acquistare deve avere già una attività avviata e difficilmente l'impianto esistente può essere appetito da un acquirente che deve iniziare ex-novo un percorso industriale, e di conseguenza i potenziali acquirenti sono rappresentati da una "nicchia" molto ristretta e ciò incide sul valore di stima.
Naturalmente una ulteriore giustificazione del valore sopra calcolato deriva dal fatto che si deve considerare la particolare crisi economica che ha investito in modo molto pesante il mercato immobiliare ed in modo specifico gli immobili a destinazione industriale (capannoni) e di conseguenza anche le aree edificabili destinate alla costruzione di insediamenti produttivi.

Metodo Secondo

Al fine di verificare la congruità del valore sopra determinato, si può adottare un secondo metodo di stima, ipotizzando di considerare il valore dell'area al netto del costo di demolizione dei manufatti esistenti. Per l'area edificabile, libera da ogni manufatto, e quindi pienamente sfruttabile in tutta la sua estensione, si può considerare un più probabile valore di mercato pari a circa €/mq 37,00 (superiore a quello impiegato nel primo metodo per la più ampia utilizzazione dell'intera area, in funzione delle reali esigenze del potenziale acquirente) e il costo di demolizione pari a €/mc 3,00 per cui si ha:
Valore Area Libera:
Mq 111.371,00 x 37,00 €/mq = € 4.120.727,00
Costo di demolizione:
Mc 115.000 (circa) x €/mc 3,00 = € 345.000,00 (compreso smaltimento Eternit)
Valore = **Arr.to € 3.800.000,00**

Si può notare che con i due metodi di stima si raggiungono due valori alquanto simili (differenza 5%).
Si può, comunque, affermare che il più probabile valore calcolato con il primo metodo (più analitico) sia quello più corrispondente alla situazione reale.
Quindi il valore da considerare è pari a 4.000.000,00, in funzione di tutte le precisazioni riportate in precedenza.

Firmato Da: MARTINELLI MARIO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 2432240

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari di Rovigo, imprenditori della zona e Studi Professionali.

8.3 Divisibilità dell'immobile:

L'impianto in oggetto può essere considerate divisibile in più corpi. Tuttavia considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene che vi sia la convenienza per una vendita globale e e quindi non appare praticabile un frazionamento in più lotti del compendio immobiliare oggetto di stima, e ciò per una convenienza economica per la vendita.

8.4 Valutazione corpi:

8.5 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%)	€ 613.444,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 3.476.183,80**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**Arr. to € 3.400.000,00**

Si allegano: Visure Catastali
Planimetrie Catastali
Copia Permesso di Costruire a Sanatoria
Estratto di Mappa
Lettera del Servizio Forestale
Lettera Comune di Rovigo (tipologia di strada)
Copia Atto Servitù
Copia Atto di Proprietà
C.D.U. e EstrattoL.R. n. 52/1978 (aree boscate)
Documentazione Fotografica

Data generazione:
13-06-2017

L'Esperto alla stima
Dr. Agr. Giuliano Zambon

Firmato Da: MARTINELLI MATILDE Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 9432240

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **70/2016**
data udienza di verifica crediti:

Giudice Delegato: **dott. MARTINELLI MAURO**

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Dr. Agr. Giuliano Zambon
Codice fiscale: ZMBGLN50L29H620T
Partita IVA: 00241750298
Studio in: Via Ponte Roda 6 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 24161
Fax: 0425 464980
Email: info@agronomozambon.it
Pec: g.zambon@epap.conafpec.it

Premessa

Il presente Elaborato Tecnico ha lo scopo di effettuare un aggiornamento del precedente Rapporto di Stima a seguito di un accertamento effettuato dopo la stesura del suddetto "Rapporto", avendo individuato, in sede di successivi sopralluoghi, alcuni elementi importanti e influenti sul valore di stima.

Naturalmente rimangono validi tutti gli altri dati tecnici, descritti nella precedente Relazione (Stato di possesso – Ipoteche – Trascrizioni – Descrizione – Dati Catastali, etc.) e di seguito vengono riportati gli elementi nuovi e la valutazione aggiornata.

Elementi nuovi e Valutazione

La precedente Relazione di Stima redatta in data 16/06/2017 e riguardante il valore di mercato del Compendio Immobiliare di pertinenza del Fallimento [redacted] viene integrata apportando una rettifica al valore finale.

In particolare viene precisato che nel precedente elaborato non si è tenuto in considerazione in maniera corretta della situazione della pavimentazione del capannone (Corpo A) ubicato nella parte nord del mapp. 36.

A seguito di una ispezione dettagliata avvenuta, su suggerimento dell'Ing. Enrico Moro (C.T.U. per la stima degli impianti), si è accertato che, pur avendo notato l'usura della pavimentazione, non era stato messo in evidenza, in quanto non ben visibile per effetto di carenza di luminosità, che la pavimentazione, a causa dell'elevato peso di alcuni impianti, era completamente ceduta e si notava un abbassamento della stessa.

In particolare nella zona presse e forni, la pavimentazione ha subito un cedimento strutturale, per cui si deve tener conto di tale aspetto nel valore di stima finale.

Si deve considerare anche che, nella fase di smontaggio dei suddetti impianti, il danno al pavimento è destinato a peggiorare per cui si deve prevedere una demolizione di tutta la pavimentazione ed ovviamente un suo rifacimento completo.

Tali due interventi risultano non semplici per la presenza dei numerosi pilastri di sostegno della struttura del coperto, per cui devono essere eseguiti con impiego di tempo più elevato del previsto e con una attenzione maggiore rispetto a lavori simili.

Con riferimento ai prezziari provinciali e regionali e sentito Imprese Edili del Comune di Rovigo, si ritengono congrui i seguenti parametri:

€/mq 27,00 per la demolizione;

€/mq 52,00 per il rifacimento;

Si ritiene di ribadire ulteriormente che i suddetti importi unitari derivano dalla difficoltà operativa (n° elevato di pilastri) e dalla necessità di eseguire una pavimentazione nuova che sopporti, comunque, pesi elevati.

Pertanto, considerando la superficie del capannone pari a circa mq. 6.700,00, il costo complessivo per tale intervento diventa pari a:

demolizione mq 6.700 x €/mq 27,00 = € 180.900,00

rifacimento mq 6.700 x €/mq 52,00 = € 348.400,00

per complessivi € 529.300,00 arr. ti a € 530.000,00

Di conseguenza dal valore riportato a pag. 15 della precedente relazione si devono detrarre € 530.000,00 per cui il valore di stima risulta non di € 4.000.000,00 ma pari a € 3.470.000,00.

Se a tale valore si applica la detrazione del 15% (come previsto dal Software del Tribunale) dovuto alla immediatezza della vendita, si ha:

€ 3.470.000,00 x 0,85 = € 2.949.500,00 arr. ti a € 3.000.000,00

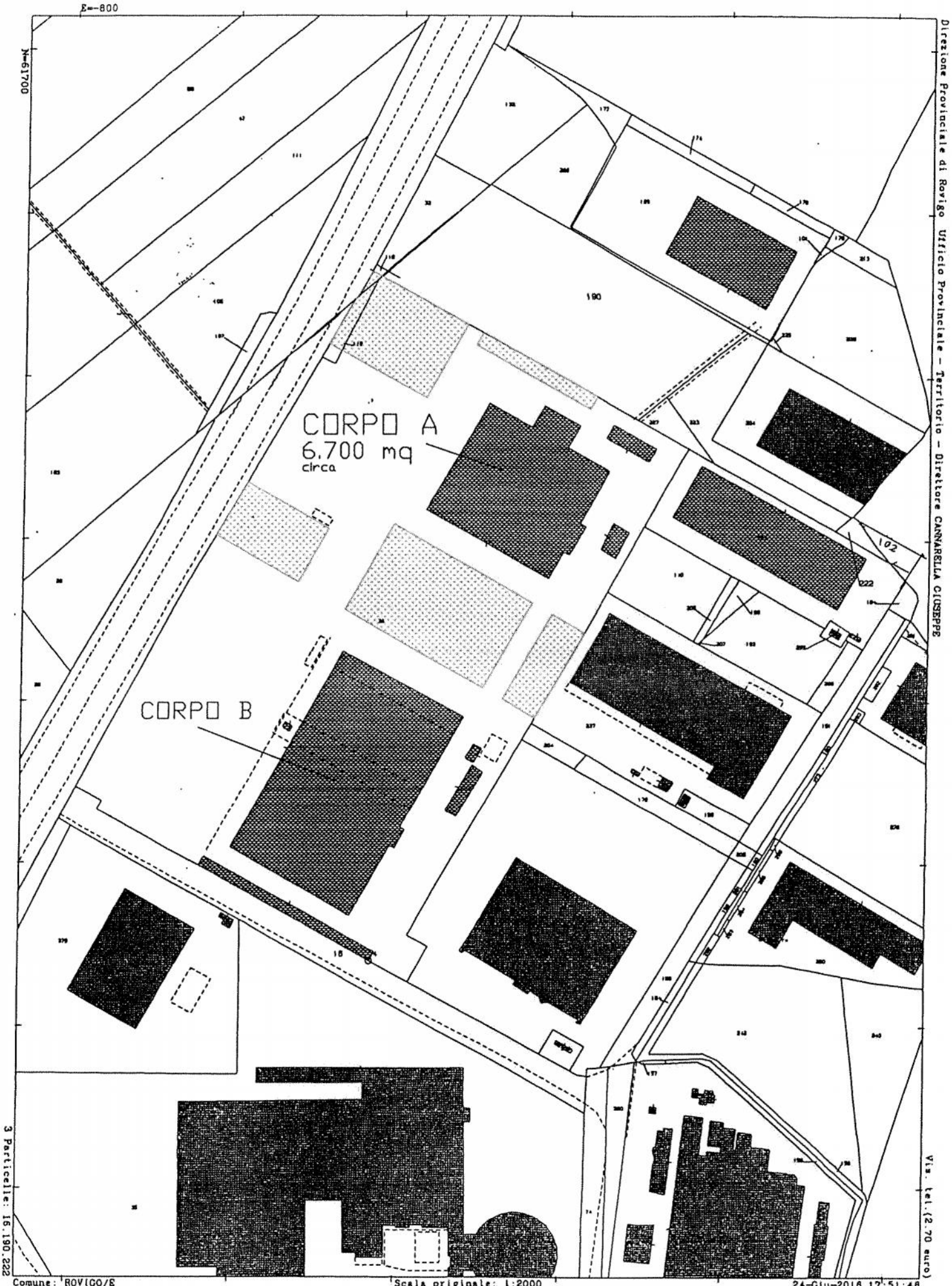
Da quanto sopra esposto, si ha che, con gli aggiornamenti e con le rettifiche eseguite, il Prezzo a base d'asta è pari a **€ 3.000.000,00.**

Data - 1 AGO 2017

Si allega: Estratto di Mappa

L'esperto alla Stima

Dr. Agr. Giuliano Zambon



Direzione Provinciale di Rovigo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CANNARELLA GIUSEPPE

Comune: ROVIGO/E
Foglio: 14

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

24-Giu-2016 17:51:48
Prot. n. T248446/2016