

TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALL. 10/2022 -

INCARICO COD. CTU 652



**Lotto UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI CAPANNONE INDUSTRIALE
CON AMPIO SCOPERTO IN MELARA (RO)**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
15/12/22	Geom. [REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

Giudice DELEGATO: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore fallimentare: Dott. [REDACTED]

IL TECNICO



Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° 10/2022

contro

Giudice DELEGATO: Dott.ssa

Curatore fallimentare: Dott.

Lotto UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI IMMOBILE CAPANNONE INDUSTRIALE
CON AMPIO SCOPERTO IN MELARA (RO)

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto capannone industriale con uffici e deposito di circa mq 845 totali, con ampio scoperto di mq 9115 (catastali), in comune di Melara via Mezzana 25

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: capannoni

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI MELARA

- **Foglio 14 Particella 283**

Categoria D/7 Indirizzo: VIA MEZZANA n. 25 Piano T Classamento: Rendita: Euro 2.375,70

Corpo: B

Categoria: AREA DI ENTI URBANI EPROMISCUI

COMUNE DI MELARA

- **foglio 14 particella 283** qualità ENTE URBANO Superficie mq. 6621

COMUNE DI MELARA

- **foglio 14 particella 619**, Superficie mq. 2494 qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Classamento: Redditi: dominicale Euro 28,06 agrario Euro 16,10

Confini intero lotto:

nord/Ovest: mappali 614, 668

Nord/est: mappali 650, 260, 34, 36, 38

Est: strada via Mezzana

Sud/ovest: mappali 638, 61, 616

2. **Possesso:** Alla data del sopralluogo all'interno erano presenti solo beni della soc. fallita, che dovrebbero essere venduti come beni mobili. Il bene è da considerarsi libero.

3. Prezzo

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto capannone industriale con uffici e deposito di circa mq 845 totali, con ampio scoperto di mq 9115 (catastali), in comune di Melara via Mezzana 25

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 70.340,53

Valore che si arrotonda ad: € 70.000,00



Beni in MELARA
Via MEZZANA 25 (catastale)

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto capannone industriale con uffici e deposito di circa mq 845 totali, con ampio scoperto di mq 9115 (catastali), in comune di Melara via Mezzana 25



Estratto immagine Google Maps



Estratto da STIMATRIX ADE





Estratto da geoportale - Agentrate

Identificativo corpo: A.

Capannone industriale con uffici e deposito, in via Mezzana 25, Melara

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] ede in MELARA (RO)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI MELARA

- **Foglio 14 Particella 283**

Categoria D/7 Indirizzo: VIA MEZZANA n. 25 Piano T Classamento: Rendita: Euro 2.375,70

Derivante da:

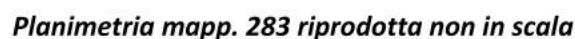
Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 13/03/1973 Pratica n. 18645 in atti dal 18/02/2000 CLASSAMENTO (n. 41.1/1973)

RISTRUTTURAZIONE del 02/03/2001 Pratica n. 32639 in atti dal 02/03/2001 RISTRUTTURAZIONE (n. 680.1/2001)

VARIAZIONE del 13/03/1973 Pratica n. 18645 in atti dal 18/02/2000 CLASSAMENTO (n. 41.1/1973) Notifica in corso con protocollo n. 62876 del 18/06/2002

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2002 Pratica n. 22557 in atti dal 05/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 941.1/2002)



VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/03/1998 in atti dal 30/03/1998 (n. 824.1/1998)

Intestazione:

Identificato al catasto Terreni

- [REDACTED] Sede in MELARA (RO)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

COMUNE DI MELARA

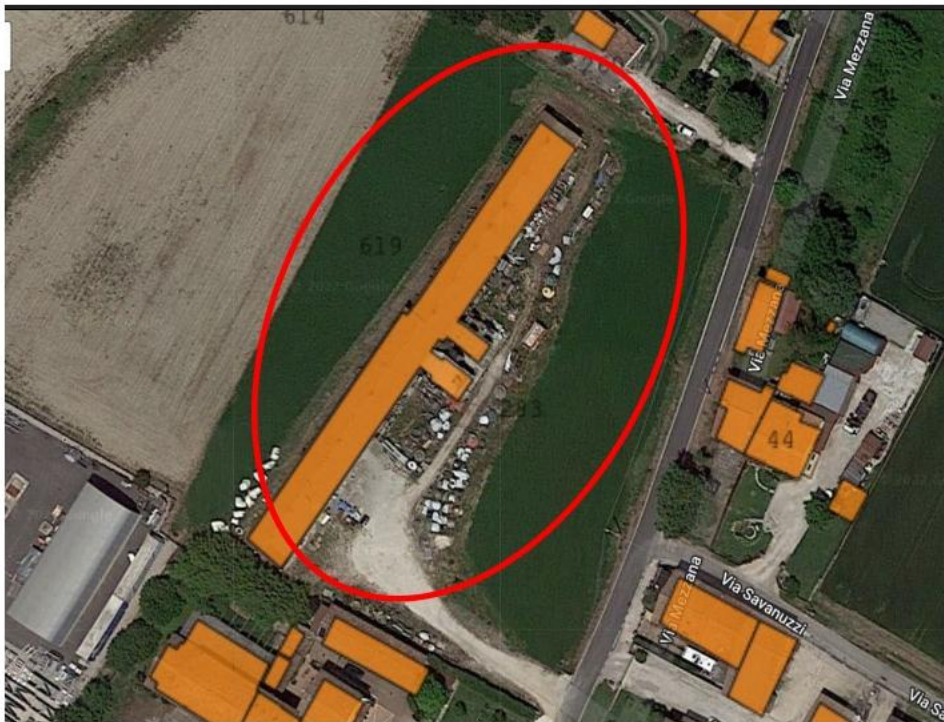
- **foglio 14 particella 619**, Superficie mq. 2494 qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Classamento: Redditi: dominicale Euro 28,06 agrario Euro 16,10

Derivante da:

Impianto meccanografico del 24/03/1977

FRAZIONAMENTO del 27/01/1997 in atti dal 27/01/1997 (n. 233.2/1997)



Estratto dal portale GEOPOI A.D.E.

Confini intero lotto:

nord/Ovest: mappali 614, 668

Nord/est: mappali 650, 260, 34, 36, 38

Est: strada via Mezzana

Sud/ovest: mappali 638, 61, 616

Conformità catastale: la planimetria catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi

presenta alcune difformità rispetto alla situazione reale relative a aperture e passaggi, sia interne che anche sul prospetto est.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con presentazione di nuovo Docfa con nuova planimetria di aggiornamento della situazione dei luoghi.

Costi ed oneri indicativi previsti: 1500 euro**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETÀ' di immobile composto capannone industriale con uffici e deposito di circa mq 830 totali, con ampio scoperto di mq 9115 (catastali), in comune di Melara via Mezzana 25



Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola-residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole ed urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero. Sono presenti all'interno alcuni beni della ditta fallita che devono essere venduti liberando l'immobile. Si prevede la possibilità che possano rimanere all'interno o nell'area alcuni materiali, attrezzature di poco valore o rifiuti da pulire e smaltire a cura dei futuri acquirenti.

Il terreno mapp. 283 è incolto. Il terreno sul retro (mapp.619) è coltivato in proprio dal titolare della ditta fallita, che dichiara non essere attivo alcun contratto, vincolo o diritto nei confronti di terzi.

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:

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del **09/11/2022** presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

non ne risultano di trascritte nel ventennio

4.1.3 Atti di asservimento/vincoli urbanistici:

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/1998 - Registro Particolare 3318 Registro Generale 4756 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31738 del 04/06/1998
 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO : nel quadro D si riporta [REDACTED] HA CONCESSO AI SIGNOR [REDACTED],
 [REDACTED] CHE HANNO ACCETTATO, LA FACOLTA' DI EDIFICARE
 LUNGO IL LATO NORD DELLA LORO RESTANTE PROPRIETA', CONFINANTE CON IL
 MAPPALE 283. LUNGO IL LATO NORD DELLA RESTANTE PROPRIETA' DEI SIGNOR [REDACTED]
 [REDACTED], AD UNA DISTANZA DI 50 CENTIMETRI
 DALLA LINEA DI CONFINE CON IL MAPPALE 283, VERRA' POSTA E COLTIVATA UNA
 SIEPE VERDE TIPO "LAURO" E LE PIANTINE DOVRANNO ESSERE LOCALIZZATE AD UNA
 DISTANZA DI CM. 50 L'UNA DALL'ALTRA".

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:

Non risultano iscrizioni

4.2.2 Pignoramenti:

Non risultano trascrizioni di pignoramento

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/09/2022 - Registro Particolare 5791
 Registro Generale 7953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 950/22
 del 24/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
09/11/2022 (allegata)**

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

5.2 Altre informazioni:

Eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area di pertinenza, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere eventualmente rettificare dall'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contraddittorio con i proprietari confinanti.

Si prevede la possibilità che possano rimanere all'interno o nell'area alcuni materiali, attrezzature di poco valore o rifiuti da pulire e smaltire a cura dei futuri acquirenti. Di ciò se ne tiene conto nella valorizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Immobile attuale - Comune di MELARA (RO) Foglio 14 Particella 283

Titolare Proprietario: proprietari da ante 87 al 18/2/1994

[REDACTED] nato a MELARA (RO) il 01/11/1910

Titolare Proprietario: proprietari dal 18/02/1994 al 04/06/1998

[REDACTED] nata a MELARA (RO) il 11/02/1941 Proprieta' per 1/5

[REDACTED] nata a MELARA (RO) il 14/08/1950 Proprieta' per 1/5

[REDACTED] nato a MELARA (RO) il 16/11/1954 Prop per 1/5

[REDACTED] nato a MELARA (RO) il 19/11/1942 Proprieta' per 1/5 LOSI

[REDACTED] nato a MELARA (RO) il 20/12/1956 Proprieta' per 1/5

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1994 - UR Sede CASTELMASSA (RO)

Registrazione Volume 176 n. 63 registrato in data 16/08/1994 - SUCCESSIONE Voltura n.

3580.1/1994 in atti dal 12/05/1998

TRASCRIZIONE del 26/03/1999 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 2422 Pubblico ufficiale BARBIERI UMBERTO Repertorio 31739 del 04/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 26/03/1999 - Registro Particolare 1646 Registro Generale 2423 Pubblico ufficiale CACCAVALE CIRO Repertorio 13948 del 26/02/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare Proprietario: proprietari dal 04/06/1998 all'attualità

- [REDACTED] **Sede in MELARA (RO)**

Atto del 04/06/1998 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 31738 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4005.1/1998 in atti dal 08/10/1999 TRASCRIZIONE del 27/06/1998 - Registro Particolare 3317 Registro Generale 4755

Immobile attuale - Comune di MELARA (RO) Foglio 14 Particella 619

Titolare Proprietario: proprietari dal 21/11/1986 al 18/12/2000

- [REDACTED] Sede in MELARA (RO)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 21/11/1986 Pubblico ufficiale MANETTO Sede OSTIGLIA (MN) Repertorio n. 46567 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 4354 registrato in data 10/12/1986 - COMPRAVENDITA Trascrizione n.



Titolare Proprietario: proprietari dal 18/12/2000 all'attualità

- [REDACTED] Sede in MELARA (RO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 18/12/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n. 35308 registrato in data – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 173.1/2001 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 16/01/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di MELARA effettuate via pec-mail, al fine di verificare la conformità urbanistica il tecnico dell'ufficio tecnico ha reperito le pratiche edilizie di seguito elencate:

Pratiche a nome del precedente proprietario:

Pratica 331/69 licenza edilizia del 30/9/69

Esecuz. Lavori edili per stalla

Inizio lavori 1/10/69 fine 30/4/70

Agibilità 24/6/70

Licenza di costruz. 409/70 del 13/7/70 prot.2432

Ampliamento fabbricato

Pratica revocata il 11/5/71 per distanze dai confini

Pratica 484/71 del 28/5/71

Ampliamento fabbricato

Agibilità del 25/1/72

Pratica 490/71 prot. 1718/7-7 del 8/7/71

Ampliamento fabbricato

Agibilità 13/4/72

Pratiche a nome dell'attuale proprietà

Numero pratica: conc.31/98 prot.3462 del 13/10/98

per trasformazione edilizia e urbanistica (ristrutturazione fabbricato da adibirsi a laboratorio artigianale)

notifica 19/10/98 prot.487

Numero pratica: autorizzazione n° 43/98 del 3/11/98 prot.063

per trasformazione edilizia ed urbanistica (passo carraio)

P.C. n° 11/00 del 4/8/04 prot.5651

Variante a CE 31/98. Inizio lavori 28/10/98, fine 18/10/04

Rik agibilità 5/11/04 prot.7667 (silenzio-assenso)

Certificato prevenzione incendi, pratica 10692 VV.F. Rovigo prot. 2748/6-3 del 25/2/07

7.1 Conformità edilizia:

Dall'analisi dei documenti prodotti dal U.T.Com.le con il confronto dei luoghi nel momento del sopralluoghi, l'immobile in oggetto presentava alcune difformità rispetto alla situazione riportata sugli elaborati grafici rilasciati dall'U.T.Com.le: (variante 11/00 del 2004) relative a aperture e passaggi, sia interne che anche sul prospetto est.

Tali difformità potranno essere regolarizzate con presentazione pratiche a sanatoria ex DPR 380/01.

Costi ed oneri indicativi previsti: 2000 euro



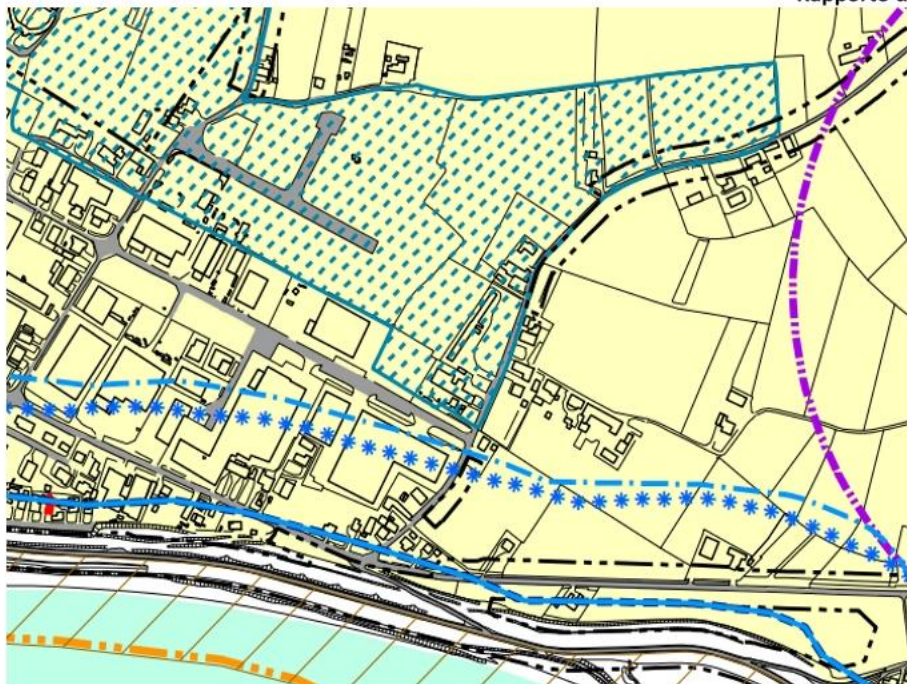
I costi previsti per ogni attività di smaltimenti, conferimenti a discarica, regolarizzazioni amministrative e catastali, sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione delle procedure e delle modalità operative, e in funzione delle indicazioni o prescrizioni o disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le o degli altri Enti Competenti coinvolti.

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme oggi non conosciute, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alle procedure da attivare o alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso gli enti competenti. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi ipotizzato

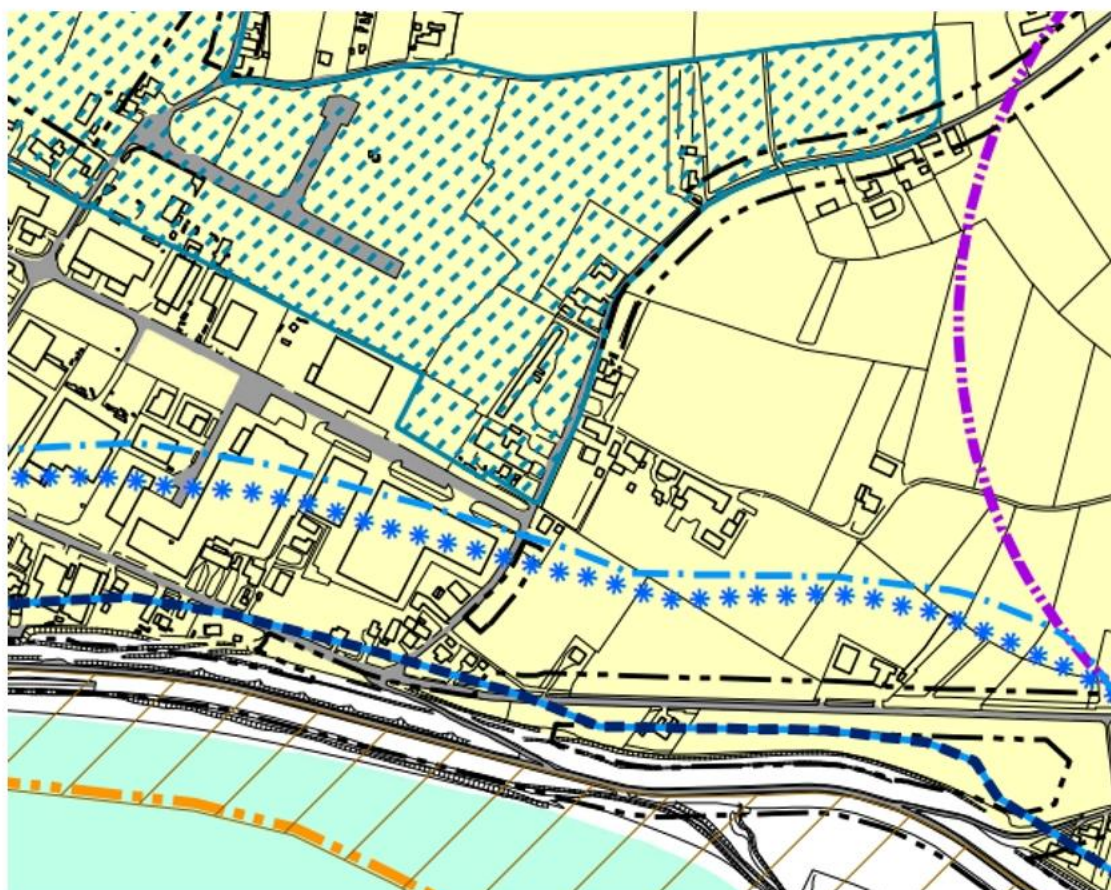
7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

carta della trasformabilità (produttivo)





Carta delle fragilità (aree a deflusso difficoltoso)



Carta dei vincoli e pianificazione ((aree a deflusso difficoltoso)





Carta delle invarianti

Descrizione: dei capannoni

CAPANNONE:

Trattasi di immobile ad uso produttivo composto da n° 3 vani ad uso laboratorio per vetroresina, un deposito prodotti finiti a nord, locali ad uso uffici, wc e spogliatoi a sud/est, oltre a n° 2 cabine forno e verniciatura. Probabilmente si trattava di fabbricati ad uso stalla/porcilaia, sistemata a fine anni '70 – inizio '80. L'altezza è pari a m. 4,10 circa, larghezze variabili da 8,0 a 7,50 m circa; lunghezze dei locali ad uso laboratori variabile da 11,40 (a ridosso degli uffici) a 29,50 (Centrale), 25,30 (più a nord) e 21,50 (il deposito).

Il tutto si presenta in stato molto dimesso. Pavimenti in cemento irregolare ed in cattivo stato, coperto in alcuni tratti da materiali plastici o altro "protetto" da spessore di vetroresina depositatosi nel tempo.

Pareti in blocchi di cemento intonacate ma in cattivo stato di manutenzione; serramenti in ferro con vetro semplice. Illuminazione a plafoniere. Impianti apparentemente a norma. Impianto di riscaldamento con caldaia centrale per laboratori, altra caldaia per locali uffici.

Copertura in tegole. Struttura del coperto in travetti tiranti e tavelloni.

Uffici con pavimenti in piastrelle, rivestimenti nei bagni, serramenti in alluminio, pareti a civile e tinteggiate. Impianti apparentemente a norma.

Esiste impianto antincendio con vasca e pompe sommerse

In pianta sporgono rispetto ai laboratori i due locali adibiti a cabina forno e cabina di verniciatura, in pessimo stato, con infiltrazioni, probabilmente non funzionanti, ma anzi con incrostazioni di vernici, che si ritiene di non cedere assieme alle attrezzature ma di mantenere assieme agli immobili per non creare aperture o danni. Più a nord è presente anche impianto di aspirazione e filtri, che si cede sempre assieme agli immobili costituendo impianto tecnico di servizio all'edificio.

AREA ESTERNA:

trattasi di terreno in parte ad uso agricolo (sul retro) parte incolto (sul davanti), ma con presenza di numerosi pezzi di vetroresina, scarti, semilavorati, rifiuti, etc. oltre a materiali edili vari, pavimentata lato strada (est) con stradello di accesso.

Si prevede la possibilità che possano rimanere all'interno o nell'area alcuni materiali, attrezzature di poco

valore o rifiuti da pulire e smaltire a cura dei futuri acquirenti.

TABELLA DELLE SUPERFICI CAPANNONI

vano	l	b	mq
uffici	13,24	8,52	112,8048
lab0	11,72	8,52	99,8544
lab1	29,75	8,52	253,47
lab2	25,51	7,99	203,8249
dep	21,86	7,99	174,6614
totale	102,08		844,6155

TABELLA DELLE SUPERFICI AREA

AREA		MQ
MAPP. 283	terreno	6.621
MAPP. 619	terreno	2.494
		9.115

Si evidenzia che la superficie del mappale 283 è al lordo del sedime del fabbricato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'immobile in oggetto risulta in cattivo stato, e di tipologia poco funzionale presentandosi stretto ed allungato, con altezze ed accessi limitati. A causa delle tipologie produttive la pavimentazione presenta diffuse chiazze di resine e vernici. La struttura edilizia dell'immobile è stata adattata oltre 20 anni fa da stalla a uso produttivo. Nell'area dell'alto polesine sono presenti numerosi capannoni ad uso produttivo o magazzino, molto più funzionali, inseriti in zone produttive, offerti in vendita a prezzi unitari che si aggirano dai 100 ai 200 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, l'esperienza personale del sottoscritto con riferimento a valori reali cui siano posti in vendita immobili ritenuti comparabili ad aste giudiziarie.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per laboratori artigianali a Melara da ritenere Comparabili.

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a Melara)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (scarse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (basse);
- la vetustà del fabbricato (riadattato primi anni 2000);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati adattati per uso produttivo/magazzino.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (scarsa);
- il grado delle finiture (basse);



- le tecniche costruttive (murature in blocchi di cemento);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (attività produttive di completamento);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di tipologie poco richieste);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, negative per posizione e funzionalità, con finiture scarse e basso stato manutentivo, negative per superfici esuberanti (soprattutto per le aree scoperte) e per interventi manutentivi necessari, **si ritiene di applicare come valore unitario di stima** ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto:

€ 100/mq uffici

€ 70/mq produttivo

Per i terreni, in conformità coi valori espressi nell'ultimo V.A.M. disponibile per la zona, si attribuisce un valore unitario di 4,0 €/mq per il terreno agricolo, e di 3.0 €/mq per l'area scoperta incolta fronte strada

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

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

vano	l	b	mq	€/mq	VALORE
uffici	13,24	8,52	112,80	100	11.280,48
lab0	11,72	8,52	99,85	70	6.989,81
lab1	29,75	8,52	253,47	70	17.742,90
lab2	25,51	7,99	203,82	70	14.267,74
dep	21,86	7,99	174,66	70	12.226,30
totale	102,08		844,61		62.507,23
					-
terreni	619		2494	4	9.976,00
	283		6621		
			5776,38	3	17.329,15
					-
TOTALE					89.812,38

Si ottiene così un valore di mercato del bene pari **ad euro 89.812,38**

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

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

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per capannoni.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferi-



mento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di immobile composto da capannone con uffici al piano T per mq 844,61, con ampio scoperto per mq 9.115, in Melara

Ad un valore di mercato comm.le del bene pari **ad euro 89.812,38**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ - 13.471,86**

Riduzione per costi di smaltimento e conferimento a discarica rifiuti o altri beni che rimangano nel capannone o nell'area **€ - 2.500**

Oneri per regolarizzazione catastale **€ - 1.500**

Oneri per regolarizzazione com.le **€ - 2.000**

N.B.= TUTTI TALI ADDEBITI SONO INDICATIVI E PRESUNTI, DA VERIFICARE A CURA DEI FUTURI ACQUIRENTI

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 70.340,53**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 70.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 17/05/2022
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale
- ALL.TO 6) avvisi alle parti
- ALL.TO 7) dati per stima

Data 15/12/22



FALL. 10/2022 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 652



**RILIEVO
FOTOGRAFICO**









RIELLO R.S.L. Rietto Bruciatori S.p.A.
Via degli Alpini, 1
37068 Lugo (VR) CE

**CALDAIA IN ACCIAIO
CHAUDIERE EN ACIER**

Modello	3800.165	Manifattura	51108001662
Codice	4031406	Codice più	0088A5128
Ann. imp.	1998		
Potenza termica Potenza utile	211,6 (kW)	Consumo acqua Consumo in m³	260
Potenza utile Potenza utile	191,5 (kW)	Superf. di scambio Surface d'échange	5,4 (m²)
Pressione operativa Pressione Oper.	1,2 (bar)		
Press. max. operativa Press. max. service	5 (bar)	T° max. acqua T° max. acqua	100 (°C)
Press. max. operativa Press. max. service	230-50 (psi)		

Collegamento al rete idraulica: Rappresentato a la forme originale

Combustibile utilizzabile: TUTTI I GAS - GASOLIO
Combustible utilisable: TOUS GAZ - FOUL

VEDI ETICHETTA BRUCIATORE
VOIR ETIQUETTE BRULEUR







