

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA FALLIMENTARE

--- Omissis ---

N° Gen. Rep. **32/2022**
data udienza di verifica crediti: 19-10-2022 ore 09:00

Giudice Delegato: --- Omissis ---
Curatore : --- Omissis ---

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO Capannone industriale - Comune di Urbana (PD)</p>

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

--- OMISSIS --- UNIPERSONALE

* **foglio 18, particella 286**, indirizzo Via Rondello, piano T, comune URBANA , categoria D/7, rendita € 5.526,09;

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* foglio 18, particella 286, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2745

2. Stato di possesso

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

5. Comproprietari

.

Beni: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

Corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Rondello - Urbana (PD) - 35040

Lotto: 001 - UNICO

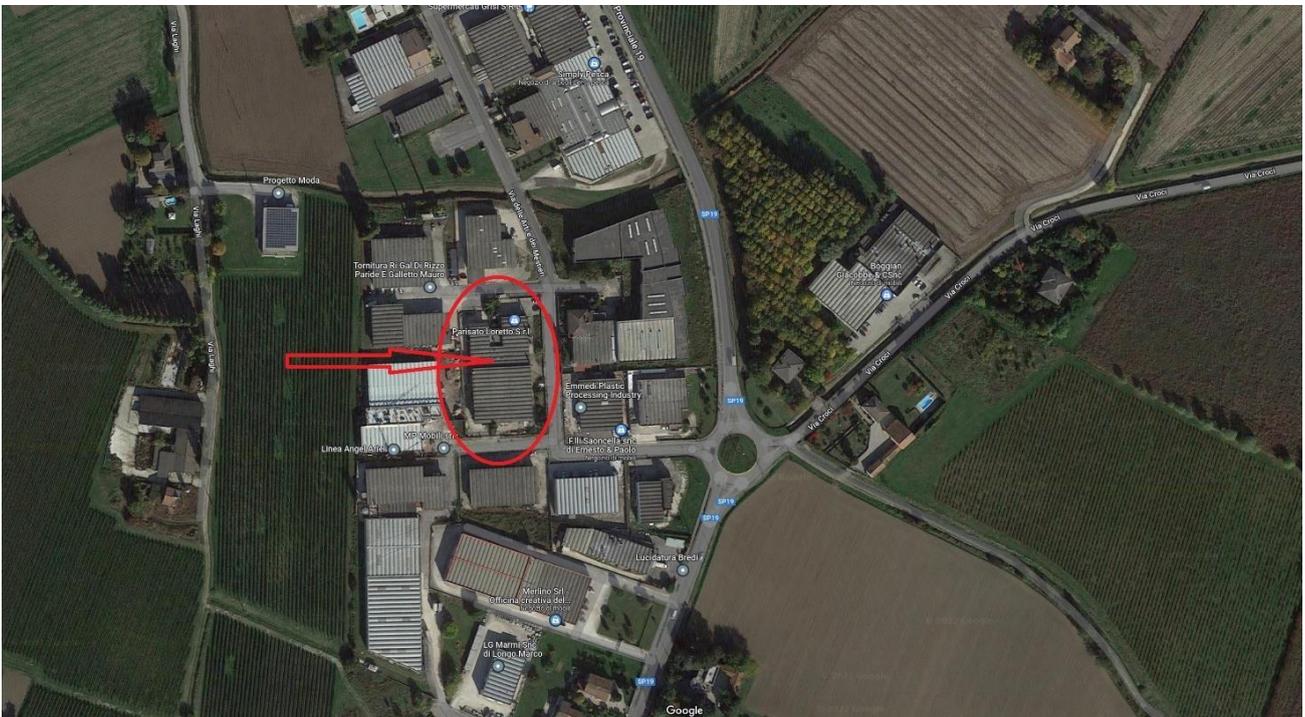
Valore complessivo intero: €. **437.000,00**

Beni in Urbana (PD)
Località/Frazione
Via Rondello

Lotto: 001 - UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Capannone industriale con palazzina uffici e area scoperta pertinente sito nell'immediata periferia a sud del Comune di Urbana (PD).



Identificativo corpo: A - CAPANNONE INDUSTRIALE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Rondello

Quota e tipologia del diritto

1/1 di --- Omissis --- - Piena proprietà Cod. Fiscale: --- Omissis ---

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di URBANA (PD)

Intestazione:

- --- OMISSIS ---

* **foglio 18, particella 286**, indirizzo Via Rondello, piano T, comune URBANA , categoria D/7, rendita € 5.526,09;

Derivante da: Costituzione del 12/07/1994 - in atti dal 31/08/1984.-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

* **foglio 18, particella 286**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2745;

Derivante da: Tipo Mappale del 06/10/203 Pratica n. 32954 in atti dal 06/10/203 (n. 26394.1/2003);

Confini: A nord, est e sud con la pubblica Via Rondello; a est in adiacenza con capannone ragioni propr. mn. 285.-

Conformità catastale:

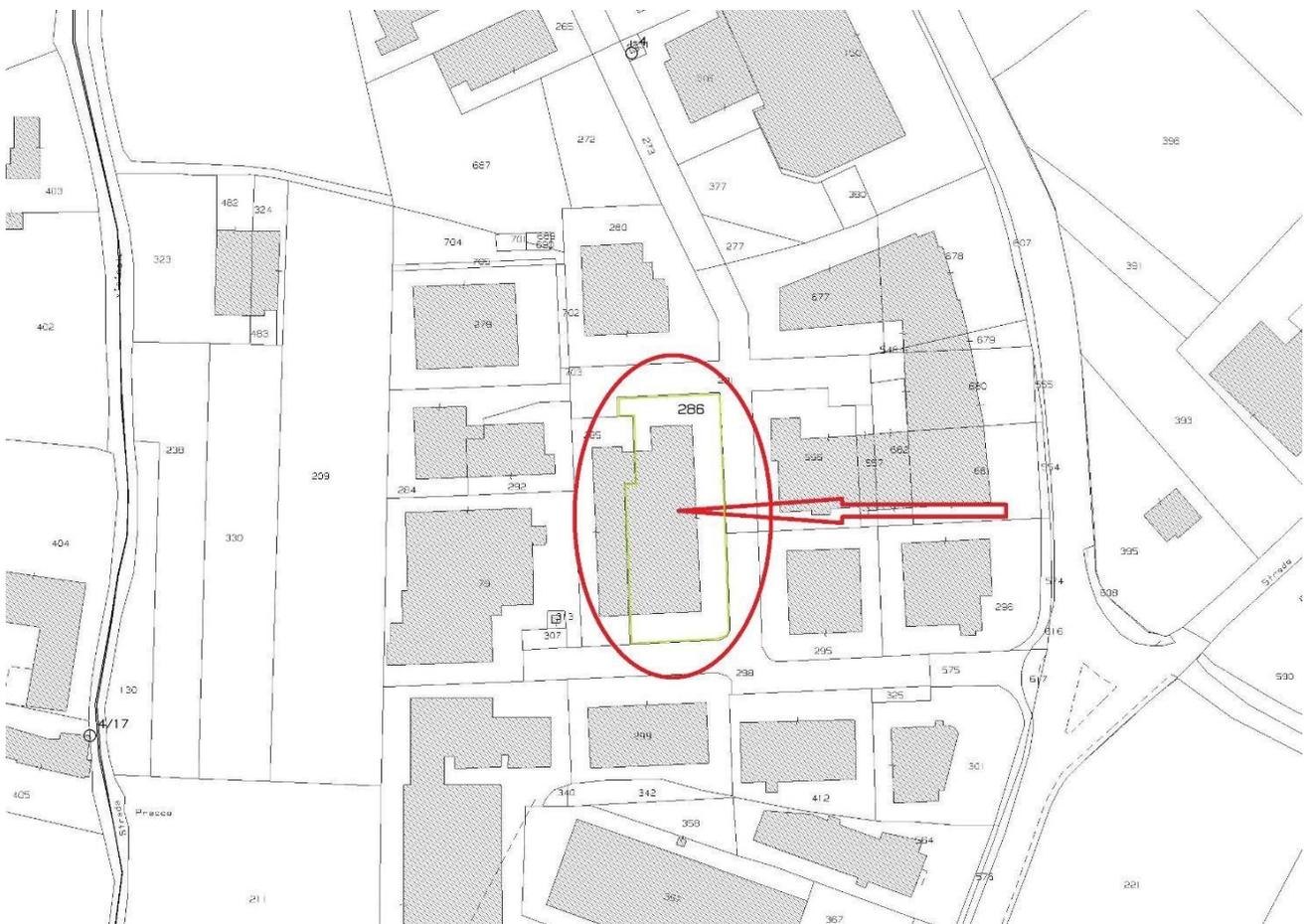
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonché dalla planimetria alla quale è sostanzialmente conforme, fatte salve modeste difformità tuttavia non rilevabili ai fini della consistenza, che non incidono significativamente sul censimento delle unità immobiliari.

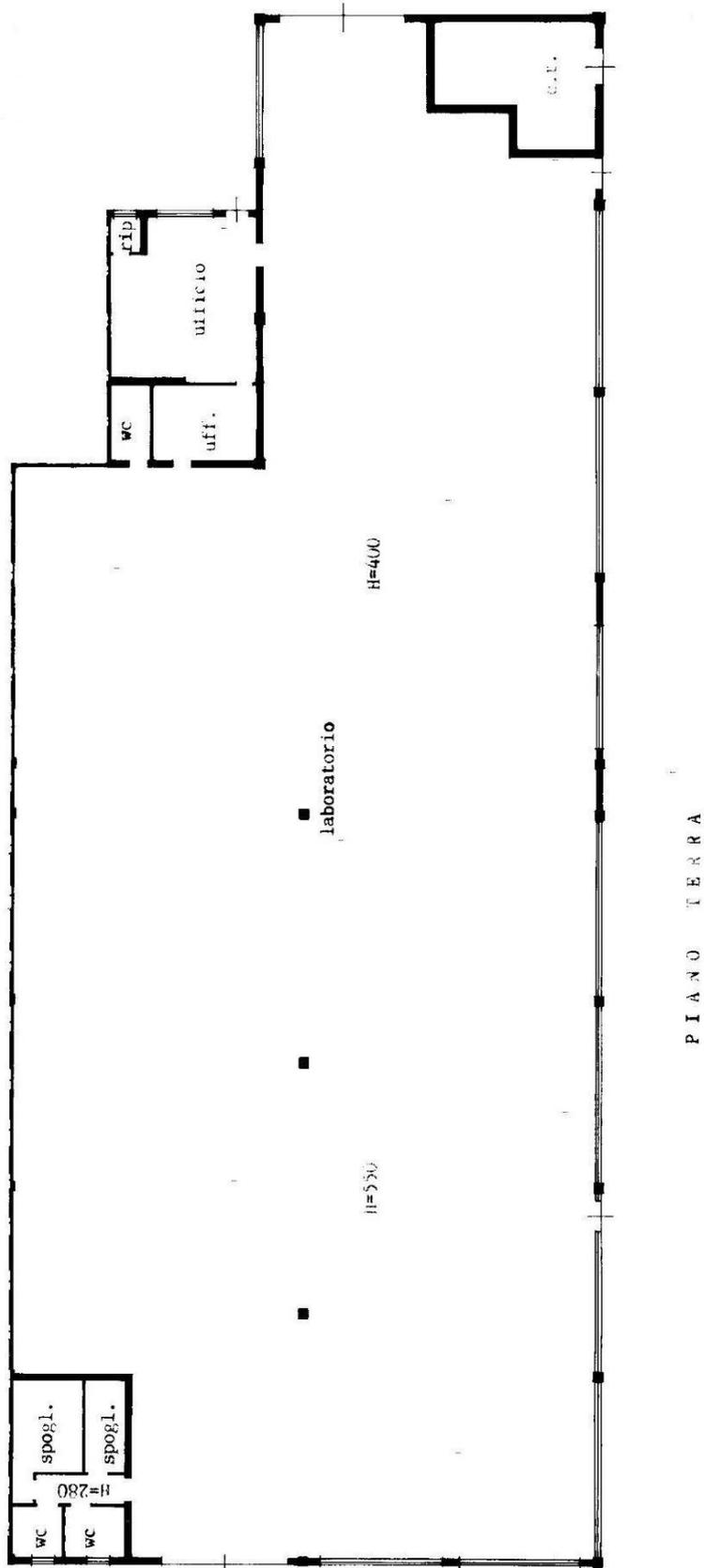
Per quanto sopra si ravvede la necessità di produrre al Catasto Fabbricati una nuova Denuncia di Variazione DOCFA previa regolarizzazione edilizia da presentarsi all'Ufficio Tecnico comunale.

Importo stimato esclusi accessori e diritti catastali in € 1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI -Comune di Urbana (PD)
Foglio 18 m.n. 286



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Capannone industriale con palazzina uffici e area scoperta pertinente sito nell'immediata periferia a sud del Comune di Urbana (PD).

Caratteristiche zona: artigianale normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

Non conosciute.

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:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro --- Omissis ---;Derivante da:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 24/08/2022 ai nn. 2194/2022 iscritto/trascritto a ESTE in data 26/09/2022 ai nn. 5353/3703;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Piena proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- --- OMISSIS --- - Proprietà per 1/1; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio FULVIO VAUDANO, in data 01/06/1999, ai nn. 57366; trascritto a Este, in data 05/08/1999, ai nn. 3896/2622.

Note: La società è stata omologata in data 22/07/1999 al n. 4824/99 di prot.

Titolare/Proprietario:

- --- OMISSIS --- - Proprietà per 1/1; **proprietario/i ante ventennio ad oggi** .

In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio FULVIO VAUDANO, in data 01/06/1999, ai nn. 57366/13864; trascritto a Este, in data 20/03/2008, ai nn. 1662/1006.

Note: LA NOTA VIENE PRODOTTA A RETTIFICA DI QUELLA DEPOSITATA PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 5.8.1999 AI NN. 3896/2622 RELATIVAMENTE AL COD. FISC. DEL SOGGETTO GIURIDICO A FAVORE - "--- OMISSIS ---", SOCIETA' COSTITUITA CON IL PRESENTE ATTOTRASCritto - IN QUANTO ERRONEAMENTE INDICATO CON IN COD. FISC. --- Omissis --- ANZICHE' CON IL COD. FISC. --- Omissis ---.

FERMO IL RESTO.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 154 del 20/05/1980**

Intestazione: --- OMISSIS ---

Per lavori: Costruzione di un capannone ad uso laboratorio artigianale di falegnameria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/02/1980 al n. di prot. 475

Rilascio in data 20/05/1980 al n. di prot. 154

Abitabilità/agibilità in data 29/11/1982 al n. di prot. 154

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 341 del 12/11/1985**

Intestazione: --- OMISSIS ---

Per lavori: Costruzione di un capannone artigianale e posa in opera della recinzione.-

Presentazione in data 05/03/1985 al n. di prot. 789

Rilascio in data 12/11/1985 al n. di prot. 341

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 420/bis del 30/11/1990**

Intestazione: --- OMISSIS ---

Per lavori: Variante a ristrutturazione ed ampliamento di laboratorio artigianale di cui alla C.E. n. 420 del 31/12/1987.-

Presentazione in data 16/12/1989 al n. di prot. 23

Rilascio in data 30/11/1990 al n. di prot. 210/89

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 641 del 15/11/1994**

Intestazione: --- OMISSIS ---

Per lavori: Ristrutturazione di un laboratorio artigianale.-

Presentazione in data 14/10/1993 al n. di prot. 3636

Rilascio in data al n. di prot. 3636

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale e dal confronto con lo stato dei luoghi, non sembrano emergere osservazioni o pregiudiziali in merito alla regolarità urbanistico edilizia degli immobili, da ritenersi sostanzialmente legittimi.

Ad eccezione della zona uffici dove si rileva lo spostamento della porta di accesso al W.C. dal laboratorio all'ufficio stesso.

Regolarizzabili mediante: CILA (art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa posizione delle porta di accesso al WC zona Uffici.

Sanzione Amministrativa : € 1.000,00

Pratica di regolarizzazione edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Importo stimato suscettibile di variazione al momento della richiesta e al netto degli accessori di legge quali IVA e Contr. Cassa Previdenza.-

Nota:

Si evidenzia che il manto di copertura del capannone è stato realizzato con travi in c.a. prefabbricati e sovrastanti cupoline in cemento amianto (eternit) per le quali si dovrà provvedere ad un intervento di messa in sicurezza mediante trattamento di inertizzazione.

Attività: Trattamento di inertizzazione dell'Eternit manto di copertura in coppelle di cemento amianto
Trattamento di inertizzazione dell'Eternit mq. 1375 x €/mq 20,00: € 27.500,00

Oneri Totali: **€ 27.500,00**

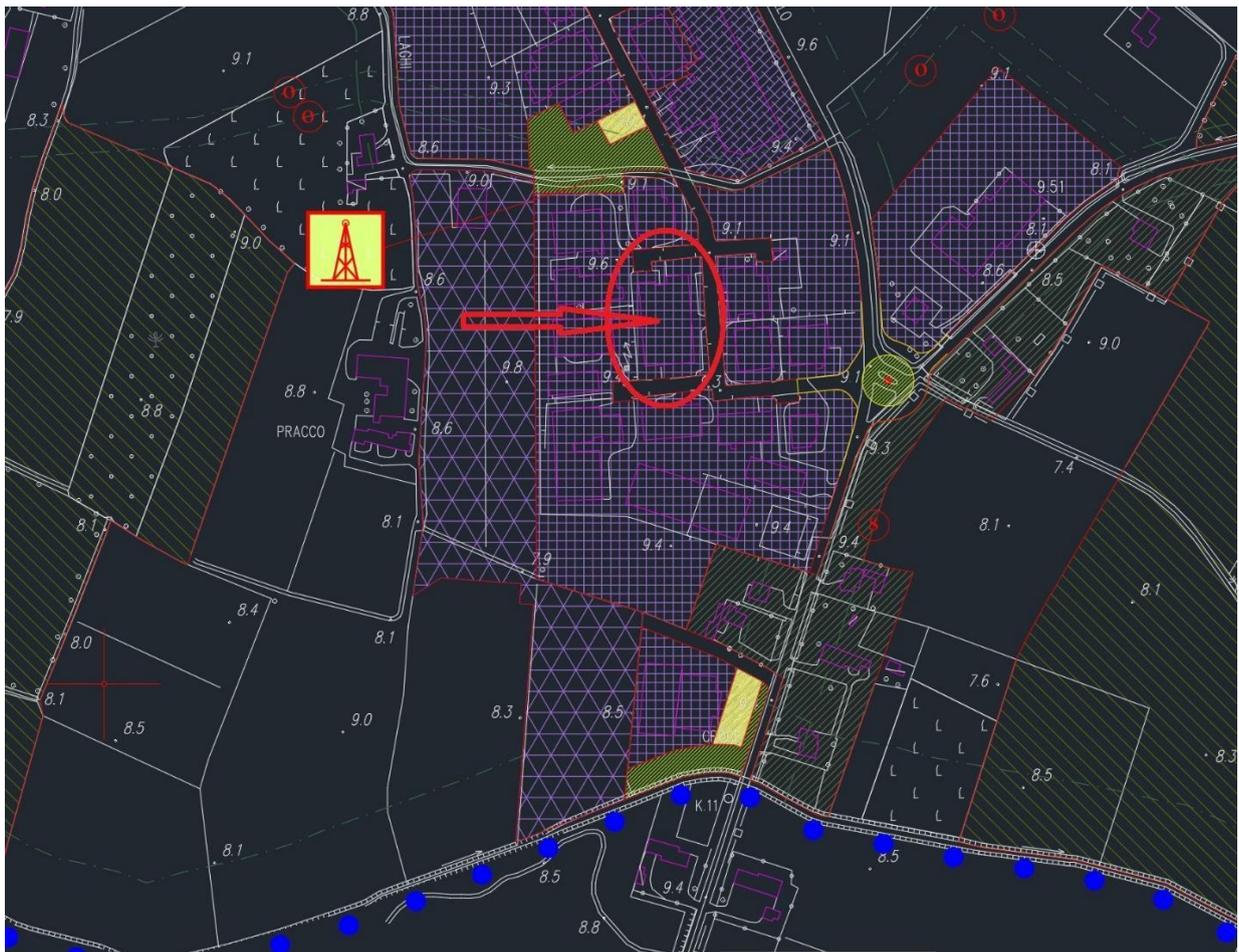
Note: Importo stimato suscettibile di variazione al momento della richiesta e al netto degli accessori di legge quali IVA e Contr. Cassa Previdenza.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

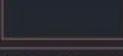
7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Note sulla conformità: Nessuna.



Estratto del P.R.G. – Zona D1c di completamento

	ZONA C2	art. 22		CIMITERO	art. 25.1
	ZONA D1c - completamento	art. 23		ZONA D1c - completamento	art. 25
	ZONA D1e - espansione	art. 23		SOTTOZONA E2	art. 25.1
	ZONA D3	artt. 24 - 28		SOTTOZONA E2a	art. 25.2
	ZONA D3s	artt. 24 - 28		SOTTOZONA E3	art. 25.3
				ZONA D1e - espansione	

Legenda

Zone Produttive

d) Z.T.O. D1

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;
 - attività e impianti specifici connessi alla destinazione principale;
 - attrezzature di servizio ai complessi produttivi;
 - uffici, magazzini, depositi;
 - impianti tecnici;
 - alloggio del custode o del gestore nel limite quantitativo di mc. 500;
-
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
 - attività commerciali collegate all'attività produttiva e per prodotti analoghi o assimilati alla tipologia commerciale prodotta con un massimo del 20% della superficie coperta.
 - All'interno della zona D1e (di espansione) è ammissibile l'insediamento di attività terziarie (grande distribuzione e media struttura di vendita, uffici, logistica, ricettiva direttamente legata alla zona produttiva, etc.), nella misura massima del 20% della superficie fondiaria, da realizzarsi con S.U.A. e prevedendo idonee infrastrutture e i parcheggi minimi di legge.
 - In tali aree dovranno essere previsti degli spazi o zone destinati a verde (giardini, alberature, parchi ecc.) che le separino da aree limitrofe destinate ad attività commerciali con grande flusso di pubblico (es. Centri commerciali, supermercati ecc.).

Art. 23 - Z.T.O. "D1" (D1c = di completamento, D1e = di espansione)

- **Destinazione d'uso:** Art. 18 lettera d), per gli edifici con particolare valore di Bene storico - Architettonico - Ambientale vale quanto specificato all'art. 11, ulteriori indicazioni possono essere contenute nell' apposito "Repertorio Normativo", le quali prevalgono sulla generalità della norma.
- **Interventi ammessi:** tutti quelli di cui agli artt. 4, 5, 6, 7, 8 e 10 del R.E., fatto salvo, comunque, quanto indicato nei "Repertori Normativi" e quanto eventualmente riportato nelle tavole di Piano.
Per gli edifici residenziali esistenti, fino a quando non viene attuata la destinazione di P.R.G., sono consentiti gli interventi di cui agli art. 4, 5, 6 e 7 del R.E.; l'ampliamento per ogni singolo edificio non dovrà superare il volume di 150 mc.
- **Rapporto di copertura:** 50% della superficie del lotto edificabile.
- **Modalità d'intervento:**
 - a) Nelle zone "D1c" di completamento, intervento diretto o con P.d.R. se individuato nelle tavole di P.R.G.
 - b) Nelle zone "D1e" di espansione, edificazione subordinata alla esistenza di un S.U.A.
- **Tipologia edilizia:** Secondo le indicazioni orientative riportate nelle tavole di P.R.G., in caso di mancanza, le tipologie da osservare sono quelle delle aree limitrofe e comunque secondo le esigenze produttive.
- **Altezze:** H. massima m. 10,00; altezze diverse possono trovare riferimento nel repertorio normativo o, per le aree di espansione, in presenza di un S.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- **Distanza dalle strade:** Minimo m. 7,50 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del D.I. 1444/68.
- **Distanze dai confini:** Minimo m. 5,00 dai confini dell'area d'intervento.
- **Distanze fabbricati:** Minimo m. 10,00 tra pareti finestrate.
Distanze diverse sono ammesse in presenza, ove previsto, S.U.A., con previsioni planivolumetriche.
- **Edificazione esistente:** Mantiene i parametri esistenti per gli interventi di cui agli artt. 4, 5, 6 e 7 del R.E.
- **Superficie scoperta:** Deve essere sistemata a parcheggio e a verde con alberature.
- **Alloggio del custode e del gestore** Volumetria massimo mc. 500. L'alloggio deve essere inserito all'interno dell'edificio principale ed è ammesso per ogni singolo lotto.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A - CAPANNONE INDUSTRIALE**

Trattasi di un complesso immobiliare costruito in adiacenza ad altro capannone avente le stesse caratteristiche, costituito da un capannone industriale con palazzina uffici e all'area cortiliva di pertinenza destinata a piazzali di manovra completamente pavimentata, in parte in cls ed in parte con autobloccanti.

Area pertinente completamente recintata avente una superficie complessiva di catastali 2745 mq..

L'immobile è ubicato nella prima periferia del Comune di Urbana (PD), in zona artigianale produttiva a sud del comune, di buon pregio, attrezzata di ogni servizio commerciale e terziario con una buona viabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Lo stabilimento risulta attualmente destinato a falegnameria.

Costruito nell'anno 1982 una prima parte e ampliato nell'anno 1987 risulta edificato su fondazioni a plinto in cemento armato vibrato legate ad un massetto in cemento armato; la struttura portante con travi in c.a. precompresso e pilastri in cemento armato prefabbricato con tamponatura in bimattoni di laterizio.

La copertura dello stabilimento è costituita da travi in C.A.V. prefabbricati con cupoline in cemento amianto, controsoffittato con pannelli sandwich.

Nella copertura, sulla parte destinata alla produzione, sono stati ricavati dei lucernari fissi realizzati con lastre di traslucido e lucernari con telaio in alluminio.

Tutta la finestratura perimetrale è di tipo metallico con vetri di sicurezza. I portoni di accesso all'immobile sono in ferro con movimentazione scorrevole su binario.

Le pavimentazioni del capannone industriale risultano essere state realizzate su massetto in c.a. levigato al quarzo.

Data l'epoca di costruzione la pavimentazione appare in sufficiente stato d'uso.

Il corpo principale del fabbricato artigianale destinato alla produzione è formato da due grandi campate di ml 11.75 ciascuna con altezze interne variabili da un minimo di ml. 4.00 per la prima parte ad un massimo di ml. 5.50 per la parte ampliata, interasse dei pilastri interni di ml. 10,00.

Lo stato di conservazione della struttura è sufficiente per l'epoca di costruzione, tuttavia è da verificare lo stato del manto di copertura in quanto si rilevano zone dove si presentano infiltrazioni d'acqua piovana.

Con riferimento alla stabilità dell'edificio, si rileva che lo stesso ha una scarsa resistenza alle azioni orizzontali in conseguenza della mancata connessione a flessione di nodi, si necessita pertanto un adeguamento sismico della struttura.

All'interno del capannone sono presenti i servizi igienici per i lavoratori con spogliatoi.

E' presente un locale caldaia con accesso esterno.

La superficie dello stabilimento industriale è stata rilevata in complessivi (S.E.L.) 1354 mq. dei quali con Altezza di ml, 4,00 mq. 527 più uffici mq. 63 Tot. mq. 590 e con altezza ml. 5.50 mq. 764.

La valutazione di tali corpi accessori è compresa nella valutazione generale dell'opificio.

In adiacenza al capannone principale è presente una palazzina destinata a ufficio con un servizio igienico ed un ripostiglio per una superficie complessiva (S.E.L.) di mq. 63. Priva di impianto di riscaldamento.

La certificazione energetica non è presente ma date le caratteristiche esecutive dell'immobile è da considerarsi in "Classe G".

L'area di proprietà pertinente risulta completamente delimitata con recinzione su cordonato un cls con sovrastante griglie elettrosaldate zincate e maglie metalliche, dotata di n. tre accessi carrabili protetti da can- celle scorrevoli.

Superficie complessiva di circa mq **2.744,00**

E' posto al piano: unico piano terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: edificato nell'anno 1982 e ampliato nell'anno 1987

ha un'altezza utile interna di circa m. in parte ml. 4.00 ed in parte ml. 5.50

L'intero fabbricato è composto da n. unico piano terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Vista l'epoca di costruzione dell'edificio e del suo stato d'uso e manutenzione da considerarsi sufficiente.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Conformità da accertare.
------	--------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

MISURAZIONE DELLE SUPERFICI IMMOBILIARI Sulla base del criterio SIM previsto dal Codice della Valutazioni Immobiliari Definizioni Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

SUPERFICIE DEL BENE
La misura delle superfici degli immobili è svolta con il rilievo metrico secondo lo standard del "Codice della Valutazioni Immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La determinazione della superficie commerciale deriva da un'operazione che concerne i rapporti mercantili tra le superfici secondarie e la superficie principale. I rapporti mercantili riguardano le superfici secondarie. Per cui la determinazione avviene secondo il seguente schema: Superfici principali + Superfici secondarie ponderate = Superficie commerciale.

Sistema Italiano di Misurazione Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi. b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista) 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%. - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%. - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione princ., 80%; veranda non abit. 60%. - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%. - mansarda rifinita, collegata

direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%. Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%; Superfici rilevate in parte da rilievi sul posto ed in parte da planimetria catastale agli atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corpo A (Laboratorio-Ufficio) anno 1982	sup reale lorda	590,00	1,00	590,00
Corpo B (Ampliamento) anno 1987	sup reale lorda	764,00	1,00	764,00
Area esterna pavimentata	superf. esterna lorda	1.390,00	1,00	1.390,00
		2.744,00		2.744,00

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se di vuole è in funzione, dello scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

" Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

➤ **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“ Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (adizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore della vendita viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Più probabile Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d’incontro della domanda e dell’offerta.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Procedimento Detrazione maggiori costi

Descrizione Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all’asta rispetto ad uno che effettua l’acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporaneamente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premettendo che il mercato immobiliare locale stà vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento della transazioni ed un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite, si precisa che data la specifica particolarità dell’immobile in oggetto non sono disponibili immobili simili recentemente rogati, tali da poter essere utilizzati come comparabili ai fini della stima. Non è possibile applicare pertanto il procedimento del Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il procedimento di confronto tra l’immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Nella determinazione del valore attuale commerciale, pur avendo carattere di incertezza, si è adottato il criterio di stima riferibile al più probabile costo di ricostruzione condotto attraverso l’analisi e la quantificazione di tutti i fattori necessari per attuare la ricostruzione stessa

compiuta, abbattuto di coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione, assumendo come parametro il più probabile costo al metro quadrato comprensivo dell'area di sedime e di pertinenza. Il calcolo del costo di costruzione Cost Approach tiene conto dell'incidenza degli oneri di costruzione, dei costi di progettazione e DD.LL. e del profitto del promotore.

Sulla scorta della propria esperienza personale e una indagine di mercato effettuata anche attraverso il CRESME quale uno dei più affermati istituti di ricerca negli ambiti degli aspetti produttivi e di mercato del settore delle costruzioni, il quale mette a disposizione una applicazione che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia indicandone la localizzazione ed i parametri edilizi. Tenuto conto della destinazione dell'immobile considerato che attualmente la costruzione è allo stato ultimato.

Nello specifico caso, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, sono stati considerati i seguenti parametri considerato l'uso produttivo: Tipologia edilizia industriale, tipologia costruttiva con struttura prefabbricata in C.A. classe dimensionale due campate con superficie da 500 mq. a 2.000mq, copertura piana, tamponamenti esterni in bimattoni forati intonacati, rendimento energetico basso, altezza dei pilastri fino a 7 m, luce tyrasversale fino a 15 ml. Senza predisposizione di carroponete e con accessibilità al cantiere normale, ne determina un costo di costruzione medio standard di €/mq. 550 a nuovo.

Considerato che la costruzione è stata realizzata in due epoche diverse, un primo corpo "A" di mq. 590 (H 4,00 ml) con palazzina uffici risalente all'anno 1982 (inizio lavori) e un secondo corpo "B" in ampliamento di mq. 764 (H 5.50 ml); tenuto conto del deprezzamento di valore dovuto al deterioramento fisico derivato dal logorio delle parti strutturali ed impiantistiche dell'immobile con il trascorrere del tempo e ancor più dell'obsolescenza funzionale legata alla tipologia e agli standard costruttivi, ed esterna dovuta alle condizioni esterne dell'immobile, in relazione anche a quanto assunto dagli esperti di estimo i quali concordano che il ciclo di vita utile di una componente immobiliare si debba ritenere convenzionalmente esaurito nel momento in cui la somma degli investimenti, intesi come costi straordinari di manutenzione –investimento in corso di esercizio eguagli il costo di ricostruzione, si assume che la vita nominale dell'opera strutturale ordinaria intesa come il numero di anni nel quale la struttura, purchè soggetta alla manutenzione ordinaria, deve potere essere usata allo scopo al quale è destinata in Vita nominale $V_n > \text{anni } 80$.

Per quanto si ritiene congruo pertanto applicare una percentuale di abbattimento per vetustà come di seguito calcolata con la formula del deprezzamento lineare.

Al costo di costruzione determinato si aggiungono gli oneri di costruzione e urbanizzazione, le spese di progettazione, la direzione lavori gli oneri vari e il profitto del promotore deprezzati oltre al valore del terreno.

Cost Approach																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>superficie lotto [mq]</td> <td>2745</td> </tr> <tr> <td>prezzo unitario terreno [€/mq]</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>costo per la demolizione</td> <td>70000</td> </tr> <tr> <td>Valore terreno</td> <td>€ 53.525</td> </tr> <tr> <td>Rapporto complementare</td> <td>9,62%</td> </tr> </tbody> </table>			DATI		superficie lotto [mq]	2745	prezzo unitario terreno [€/mq]	45	costo per la demolizione	70000	Valore terreno	€ 53.525	Rapporto complementare	9,62%	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESCRIZIONE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">CAPANNONE ARTIGIANALE</td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIZIONE		CAPANNONE ARTIGIANALE																										
DATI																																															
superficie lotto [mq]	2745																																														
prezzo unitario terreno [€/mq]	45																																														
costo per la demolizione	70000																																														
Valore terreno	€ 53.525																																														
Rapporto complementare	9,62%																																														
DESCRIZIONE																																															
CAPANNONE ARTIGIANALE																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria D'opera</th> <th>Superficie (S.E.L./Cad)</th> <th>Costo unitario €/mq</th> <th>Rapporto mercantile</th> <th>Costo unitario ragguagliato €/mq</th> <th>Costo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A - Capannone 1982</td> <td>590,00</td> <td>550</td> <td>1,00</td> <td>550</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>B - Capannone 1987</td> <td>764,00</td> <td>550</td> <td>1,00</td> <td>550</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Area esterna pavimentata</td> <td>1.390,00</td> <td>30</td> <td>1,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Categoria D'opera	Superficie (S.E.L./Cad)	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo	1	A - Capannone 1982	590,00	550	1,00	550	2	B - Capannone 1987	764,00	550	1,00	550	3	Area esterna pavimentata	1.390,00	30	1,00	30	4				1,00	0	5				1,00	0	6				1,00	0	Totale costo di costruzione a nuovo		€ 786.400,00	
Categoria D'opera	Superficie (S.E.L./Cad)	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo																																										
1	A - Capannone 1982	590,00	550	1,00	550																																										
2	B - Capannone 1987	764,00	550	1,00	550																																										
3	Area esterna pavimentata	1.390,00	30	1,00	30																																										
4				1,00	0																																										
5				1,00	0																																										
6				1,00	0																																										
Corpo "A" Capannone Anno 1982	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	87,00%	282.315,00		80,00	41,00	144.686,44		10%																																						
	Impianti(€)	4,00%	12.980,00		80,00	41,00	6.652,25		20%																																						
	Rifiniture(€)	9,00%	29.205,00		80,00	41,00	14.967,56		70%																																						
	Risultato(€)	100,00%	324.500,00		TOT. DEPREZZAMENTI 1		166.306,25	100%																																							
Corpo "B" Capannone Anno 1987	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	87,00%	365.574,00		80,00	36,00	164.508,30		10%																																						
	Impianti(€)	4,00%	16.808,00		80,00	36,00	7.563,60		20%																																						
	Rifiniture(€)	9,00%	37.818,00		80,00	36,00	17.018,10		70%																																						
	Risultato(€)	100,00%	420.200,00		TOT. DEPREZZAMENTI 2		189.090,00	100%																																							
Area esterna pavimentata	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	100,00%	41.700,00		80,00	36,00	18.765,00		80%																																						
	Impianti(€)		-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Rifiniture(€)		-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Risultato(€)	100,00%	41.700,00		TOT. DEPREZZAMENTI 3		18.765,00	100%																																							
CATEGORIE D'OPERA 4	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	50,00%	-		70,00	10,00	-		80%																																						
	Impianti(€)	35,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Rifiniture(€)	15,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Risultato(€)	100,00%	-		TOT. DEPREZZAMENTI 4		-	100%																																							
CATEGORIE D'OPERA 5	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	50,00%	-		70,00	10,00	-		80%																																						
	Impianti(€)	35,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Rifiniture(€)	15,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Risultato(€)	100,00%	-		TOT. DEPREZZAMENTI 5		-	100%																																							
CATEGORIE D'OPERA 6	%		costo		n	t	deprezzamento	* %																																							
	Obsolescenza eliminabile *						0,00																																								
	Opere murarie(€)	50,00%	-		70,00	10,00	-		80%																																						
	Impianti(€)	35,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Rifiniture(€)	15,00%	-		70,00	10,00	-		10%																																						
	Risultato(€)	100,00%	-		TOT. DEPREZZAMENTI 6		-	100%																																							
TOTALE				TOT. DEPREZZAMENTI		374.161,25																																									
OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)						€ 0,00																																								
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)						€ 0,00																																								
	Sc = Saggio di capitalizzazione %						1,00%																																								
	Deprezzamento PER REDDITO (€)						€ 0,00																																								
	TOTALE				€ 786.400,00		TOT. DEPREZZAMENTI		374.161,25																																						
								% DEP:TOT																																							
								47,58%																																							
		percentuale		Valore a nuovo		Valore deprezzato																																									
Oneri per costruzione e urbanizzazione		7%		€ 55.048,00		€ 28.856,71																																									
Progettazione, DL, spese ed oneri vari		10%		€ 78.640,00		€ 41.223,88																																									
Totale oneri				€ 133.688,00		€ 70.080,59																																									
Profitto del promotore(%)		5%		€ 39.320,00		€ 20.611,94																																									
Costo costruzione				€ 959.408		€ 502.931,28																																									
Valore del terreno(€)				€ 53.525		€ 53.525																																									
Costo di costruzione(€)				€ 959.408		€ 502.931,28																																									
Totale (€)				€ 1.012.933		€ 556.456																																									

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

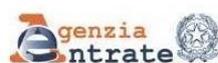
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Uffici del registro di Este;

Ufficio tecnico di Urbana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori locali del settore;;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: PADOVA

Comune: URBANA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PRODUTTIVA VIA ADIGE, VIA RONDELLO

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	330	430	L	1,4	2	L

[Stampa](#)**8.3 Valutazione corpi:****A - CAPANNONE INDUSTRIALE. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Il valore unitario €/mq di €. 390,00 deriva dal rapporto tra il valore deprezzato determinato con metodo Cost Approach e la superficie commerciale, comprensivo dell'area pertinenziale pavimentata.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 556.500,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo A (Laboratorio-Ufficio) anno 1982	590,00	€ 390,00	€ 230.100,00
Corpo B (Ampliamento) anno 1987	764,00	€ 390,00	€ 297.960,00
Area esterna pavi-mentata	1.390,00	€ 20,00	€ 27.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 555.860,00
Valore corpo	€ 555.860,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 555.862,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 555.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CAPANNONE INDUSTRIALE	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.744,00	€ 555.860,00	€ 555.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 83.379,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato per difetto a	€ 437.481,00
--	---------------------

€. 437.000,00

(diconsi euro quattrocentotrentasettemila/00)

Allegati

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione ipotecaria;
- Documentazione edilizia;

Rovigo, li - data di deposito presso la Cancelleria Fallimentare. -

Data generazione: 25-01-2023