
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento



FALLIMENTO N° 21/2015 Gen. Rep.

Giudice Delegato: **Dott. SOFIA GANCITANO**

Curatore : **Dott. Riccardo Ghirelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Via Papa Giovanni XXIII

Lotto 008 – Laboratorio artigianale

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411243

REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI



Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Categoria: Laboratorio artigianale [C3]

[REDACTED]

* **foglio 23, particella 1111, subalterno 19-20**, scheda catastale in atti dal 26/01/2022, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, categoria C/3, classe 5, consistenza 359 mq, dati di superficie 390, rendita € 1.112,45;

Deriva da: Variazione del 26/01/2022 Pratica n. PD0008123 per DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNO – FRAZIONAMENTO E FUSIONE. Originari sub 7,8,9,10,16,17.-

Quota proporzionale di spettanza su area coperta e scoperta e sui beni comuni Art. 1117 del c.c. come meglio di seguito identificati catastalmente:

B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile a tutti i subb. (cortile).

* **foglio 23, particella 1111, subalterno 21**, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, categoria BCNC;

Area di enti urbani e promiscui –

Partita speciale 1, foglio 23, particella 1111, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano terra, categoria ENTE URBANO;

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Possesso: Edificio nella disponibilità della procedura

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) – 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

5 Comproprietari

.

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Corpo: H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Montagnana (PD) - 35044

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE

Valore complessivo intero: € 83.000,00 (euroottantatremila/00)

Intestazione:

*** foglio 23, particella 1111, subalterno 19-20**, scheda catastale in atti dal 26/01/2022, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII , piano T, categoria C/3, classe 5, consistenza 359 mq, superficie 390 mq, rendita € 1.112,45;

Confini: Su tutti lati scoperto BCNC cortile comune a tutti i subalterni insistenti.

Deriva da: Variazione del 26/01/2022 Pratica n. PD0008123 per DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNO – FRAZIONAMENTO E FUSIONE. Originari sub 7,8,9,10,16,17.-

Quota proporzionale di spettanza su area coperta e scoperta e sui beni comuni Art. 1117 del c.c. come meglio di seguito identificati catastalmente:

B.C.N.C. Bene Comune Non Censibile a tutti i subb. (cortile).-

*** foglio 23, particella 1111, subalterno 21**, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano T, categoria BCNC;

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza comune a tutti i subalterni.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui

***foglio 23, particella 1111**, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, piano terra, categoria ENTE URBANO Sup. 8.549 mq;

Derivante da: Tipo Mappale del 09/06/2021 Pratica n. PD0058651 in atti dal 09/06/2021.-

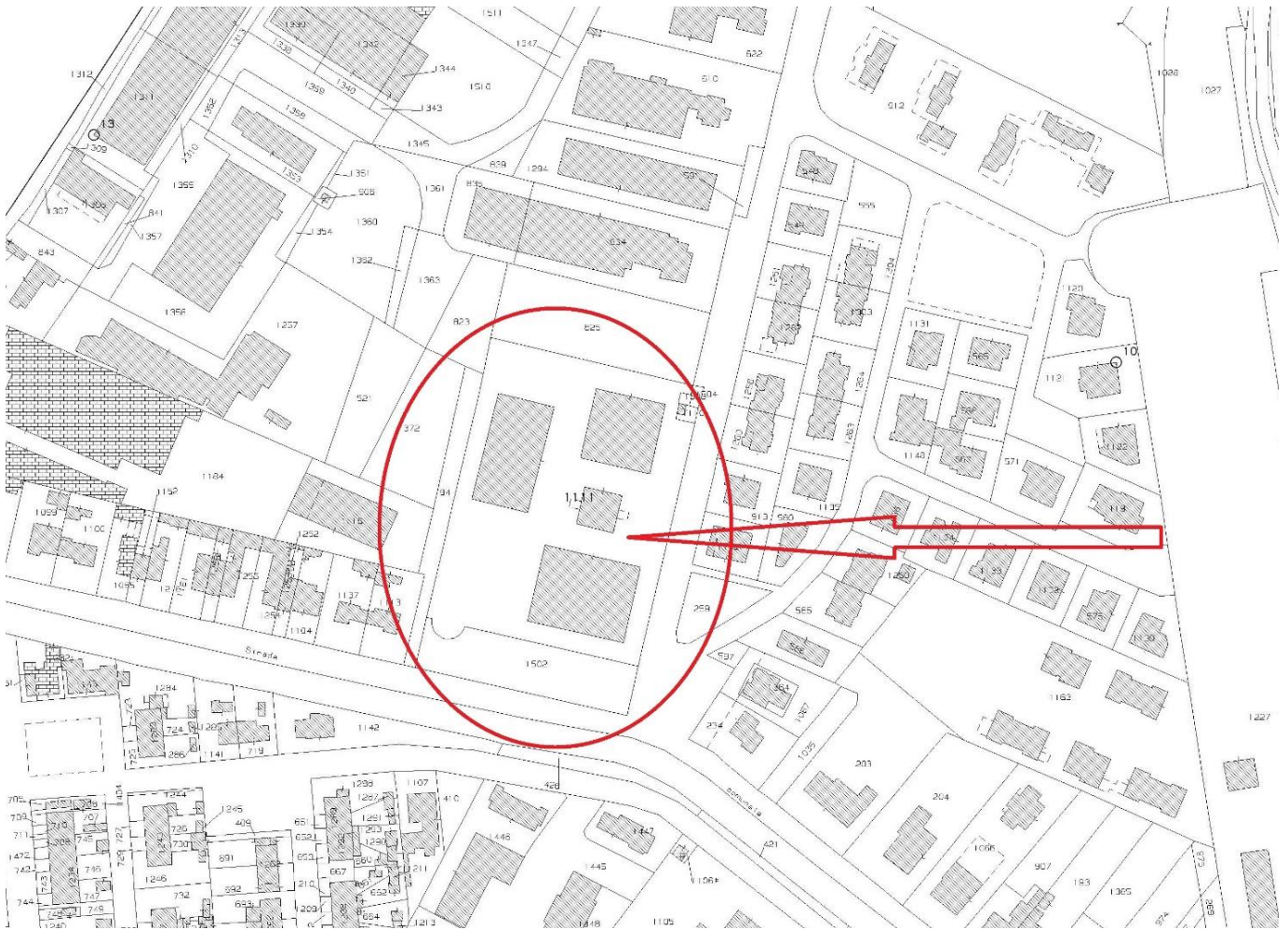
Confini: dell'intera particella catastale: a Nord terreno ragioni propr. mn. 825; a Est pubblica Via Papa Giovanni, XXIII; a Sud area a verde e parcheggio m.n. 1502; a Ovest terreno ragioni propr. mn. 94.-

Note: Trattasi di area di sedime e di pertinenza comune a tutti i subalterni insistenti.

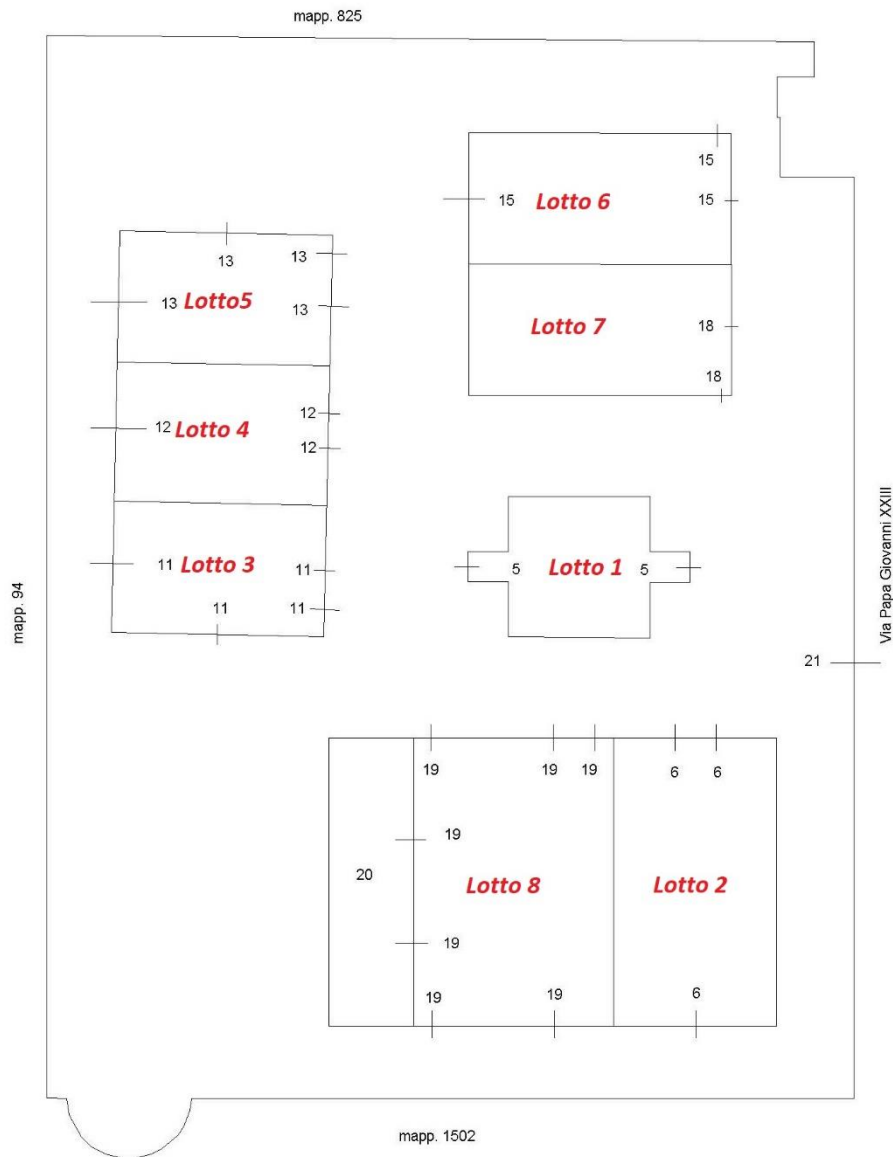
Conformità catastale:

L'unità immobiliare è chiaramente individuabile sulla scorta della descrizione agli atti del Catasto terreni e Catasto Fabbricati nonchè 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 dichiara la conformità catastale



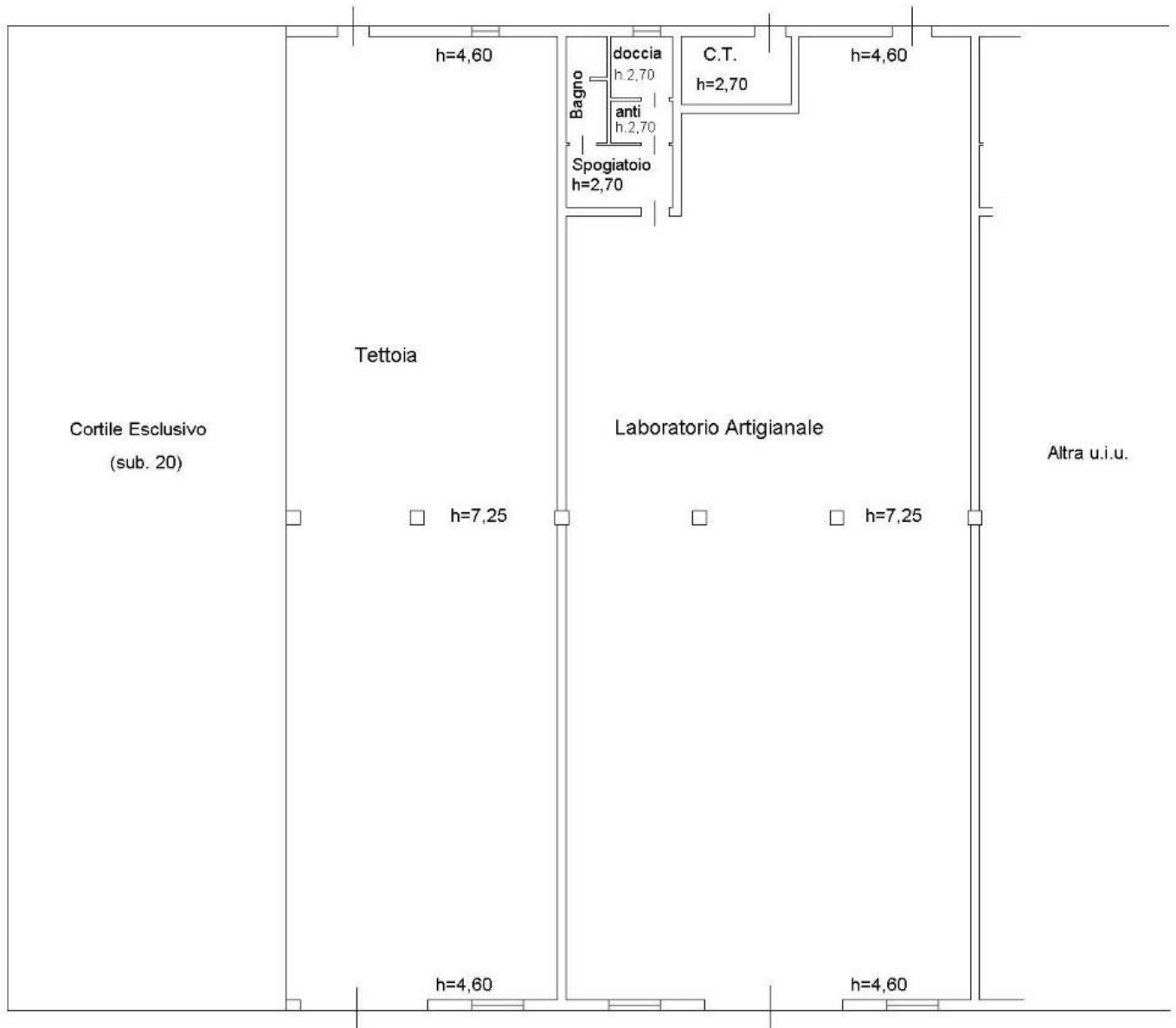
ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI
C.ne di Montagnana Fg. 23 m n. 1111



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTAGNANA		23	1111		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	via papa giovanni ventitreesimo	1	T-1 - 2		Lotto 1	UFFICIO
6	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 2	LABORATORIO ARTIGIANALE
11	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 3	LABORATORIO ARTIGIANALE
12	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 4	LABORATORIO ARTIGIANALE
13	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 5	LABORATORIO ARTIGIANALE
15	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 6	LABORATORIO ARTIGIANALE
18	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 7	UFFICIO
19	via papa giovanni ventitreesimo	1	T		Lotto 8	LABORATORIO ARTIGIANALE
20	via papa giovanni ventitreesimo	1	T			CORTILE ESCLUSIVO AL SUB. 19
21	via papa giovanni ventitreesimo	1	T			B.C.N.C. CORTILE A TUTTI I SUBB.

Lotto: 008 – LABORATORIO ARTIGIANALE**Piano TERRA**

Estratto planimetria Castato Fabbricati

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio è costituito dall'insediamento produttivo-direzionale composto da una palazzina uffici disposta su tre piano fuori terra e da tre corpi di fabbrica al solo Piano Terra, tra loro staccati, suddivisi in più unità immobiliari delle quali sei a laboratorio artigianale e una ad ufficio, il tutto con sottostante e circostante area pertinenziale. L'insediamento è posto a poca distanza dal centro storico della Città di Montagnana ed è accessibile dalla pubblica Via "Papa Giovanni XXIII".

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i servizi si trovano nel centro abitato della Città di Monteagnana, posto a circa 1,5 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali;

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale di Colli Euganei;

Attrazioni storiche: In sito nulla di particolare da evidenziare;

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea;

3. STATO DI POSSESSO:

Edificio nella disponibilità della procedura

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:

Dati non rilevati dalla documentazione esaminata;

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

Non pertinente con il caso di specie.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: CONVENZIONE AMMINISTRATIVA; A rogito di Notaio FULVIO VAUDANO in data 28/07/1997 ai nn. 3614/2703 iscritto/trascritto a ESTE in data 26/08/1997 ai nn. 3614/2703; Vincolo ad uso perpetuo a verde primario e vincolo perpetuo a parcheggio di aree evidenziate nella planimetria allegata al titolo.

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: CONVENZIONE AMMINISTRATIVA; A rogito di Notaio FULVIO VAUDANO in data 28/07/1997 ai nn. 54906 iscritto/trascritto a ESTE in data 26/08/1997 ai nn. 3614/2703;

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione esaminata;

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 [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLI-
MENTO ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 03/03/2015 ai nn. 298/2015 is-
critto/trascritto a ESTE in data 24/04/2015 ai nn. 1636/1216;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria alla data del 09/06/2023.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non specificato

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:

[REDACTED] dal
05/02/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' - a rogito di Notaio FULVIO VAUDANO, in data 05/02/1997, ai nn. 1567;

trascritto a Este, in data 27/02/1997, ai nn. 829/634.

Note: Decreto di esproprio a favore [REDACTED]

[REDACTED] in comune di Montagnana per la realizzazione di insediamenti di tipo produttivo catastalmente identificati al NCEU Foglio 23 mn 442 sub 2 Cat. A/3; Sub 2 Cat. D/7; sub 4 Cat. D71.- con sottostante area censita al NCT Fg 23 mn 353 di Ha 1.00.28.-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 8711/94

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO

Presentazione in data 08/06/1994 al n. di prot. 8711

Rilascio in data 10/08/1995 al n. di prot. 8711

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6556/95

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO [REDACTED] - VARIANTE n. 1

Oggetto: AMPLIAMENTO PER RICAVO

Presentazione in data 07/08/1996 al n. di prot. 6556

Rilascio in data 14/08/1996 al n. di prot. 8711

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 21727/97

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: RECUPERO FUNZIONALE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO [REDACTED] - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 31/12/1996 al n. di prot. 21727

Rilascio in data 11/03/1997 al n. di prot. 21727

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 2506 del 07/05/1997

"Limitatamente alle 10 unità produttive e ad esclusione della palazzina uffici, in quanto non conforme alla legge 13/89, per la quale si inibisce quindi qualsiasi utilizzo."

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 2516 DEL 01/08/1997

"E' AGIBILE anche per la parte relativa alla palazzina uffici"

- C.I.L.A. N. 6440/21 DEL 09/03/2021 Per lavori di "DEMOLIZIONE PARZIALE DI CAPANNONE INCENDIATO"

Codice S.U.A.P. n. [REDACTED]

Iter della pratica concluso con la documentazione pervenuta all'ufficio comunale in data 04.03.2021 successivamente integrata in data 13.06.2022.-

Certificato di collaudo finale redatto dal tecnico incaricato Arch. [REDACTED] in data 15/06/2022.

Certificato di idoneità statica relativo alla porzione di capannone superstite non interessata dall'incendio avvenuto in data 28/01/2013 presso il complesso produttivo denominato [REDACTED] sito a Montegnana in Via Papa Giovanni XXIII° redatto dal tecnico incaricato Arch. [REDACTED] in data 01 Luglio 2022.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratorio Artigianale [C3]

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.

Da sopralluogo effettuato in loco si rilevano ripartizioni interne realizzate in legno e in cartongesso che dovranno essere rimosse con messa in pristino allo stato autorizzato e smaltite.

Decurtazione valore per rimozione partiture interne in legno e cartongesso senza che ciò costituisca indicazione dell'effettiva entità dei costi da sostenere.

Decurtazione valore messa in pristino e smaltimento: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Nota: Importo stimato al netto degli oneri fiscali suscettibile di variazione in sede di realizzazione.

7.2 Conformità urbanistica:


Laboratorio artigianale [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante n. 6
In forza della delibera:	DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 07.07.2022
Zona omogenea:	ZONA "D" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (ART. 25 Norme Tecniche Operative) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. n. 0016793 rilasciato in data 04/07/2023 (in allegato).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

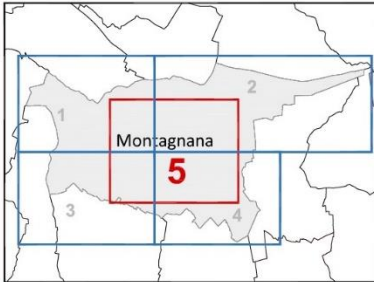


REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI MONTAGNANA

ELABORATO
C5

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante n. 6

Stralcio intero territorio comunale
(scala 1:5.000)



AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Sindaco
Gian Paolo Lovato
Assessore urbanistica
Paola Barbierato

AREA 5 URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
Responsabile
geom. Renzo Ortolan

ADOZIONE
DCC N. 33 DEL 30.07.2021

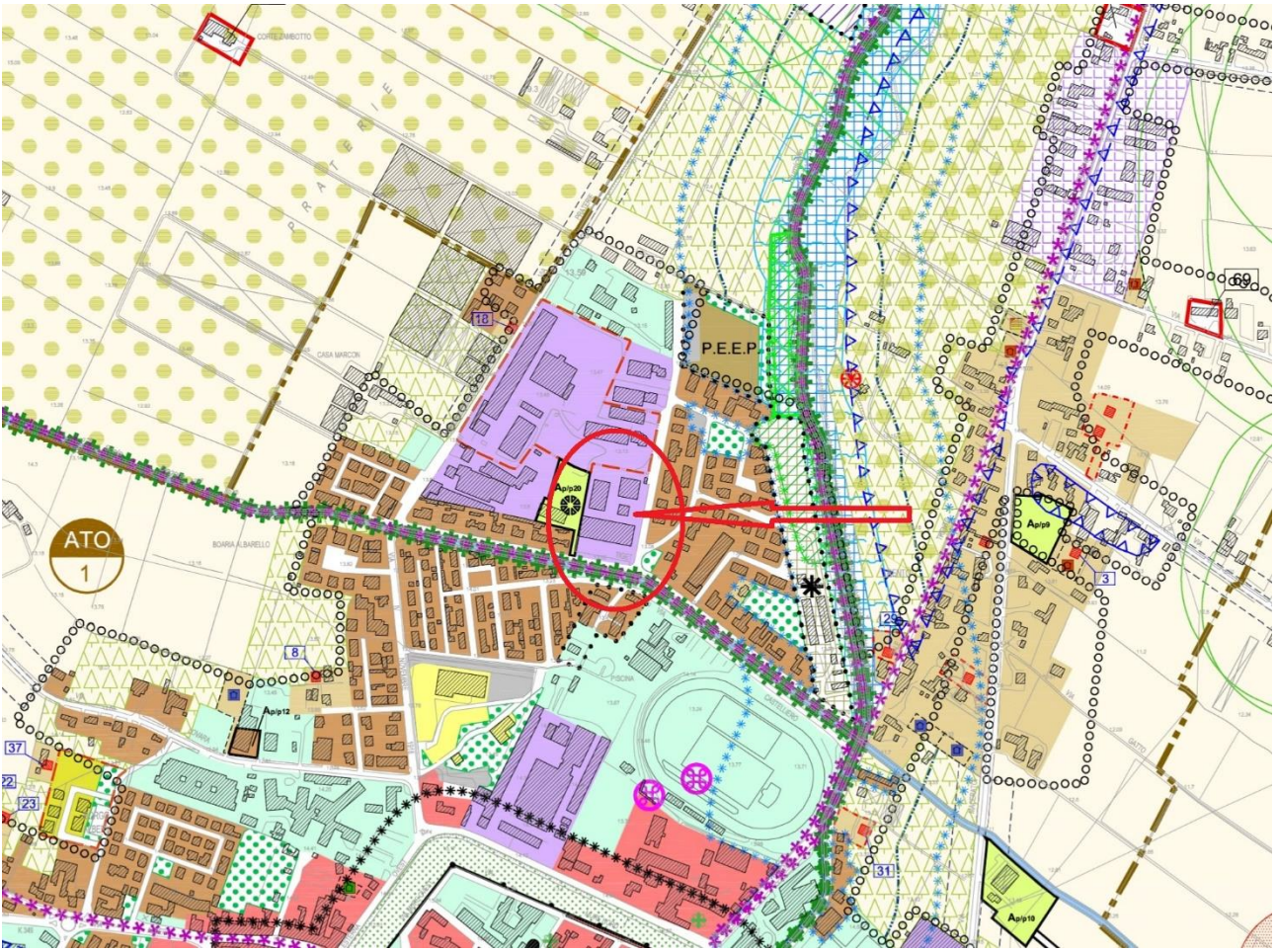
APPROVAZIONE
DCC N. 49 DEL 07.07.2022

LUGLIO 2021

PROGETTAZIONE
dott. Pian. Michele Miotello
[MRMplus]

LEGENDA:

	CONFINE COMUNALE		PERIMETRO CENTRO ABITATO	N.T.O.
	DELIMITAZIONE A.T.O.			
	OBBLIGO P.U.A.			art. 6
	P.U.A. APPROVATO			art. 6
	P.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA			art. 6
	PROGETTAZIONE UNITARIA			art. 6
	INDAGINE GEOLOGICA PREVENTIVA			
	CONI VISUALI			art. 14
	VALLO DI MONTAGNANA			art. 18
	ZONA A - CENTRO STORICO		INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA A - superfici CO = P.L. Var. 3 Nessun volume letto di Sp. C (600 mc)	art. 18
	ZONA B		INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA B - P.L. Var. 1 Nessun volume letto di Sp. C (600 mc)	art. 19
	ZONA C1A		INTERVENTI PUNTUALI IN ZONA C1A - P.L. Var. 1 Nessun volume letto di Sp. C (600 mc)	art. 20
	ZONA C1 DI ESPANSIONE		Nessun volume letto di Sp. C (600 mc)	art. 21
	ZONA C2 / A		Nessun volume letto di Sp. C (600 mc)	art. 21
	ZONA C2 / B		CON ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO DI PROGETTO Nessun volume letto di Sp. E (1.000 mc)	art. 21
	AMBITI DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO - art. 6 L.R. 11/2004			art. 22
	ZONA C2 DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.E.E.P.)			art. 23
	ZONA PRODUTTIVA "D" DI COMPLETAMENTO			art. 24
	ZONA "D" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE			art. 25
	ZONA SPECIFICAMENTE COMMERCIALE			art. 26
	ZONE PRODUTTIVE D1A			art. 27
	ZONA D4; ATTIVITA' AGRO-INDUSTRIALI			art. 28
	ZONA D4; ATTIVITA' AGRO-INDUSTRIALI - SPECIALI (prosciuttifici DOP)			art. 29
	ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA			art. 30



ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante n. 6

Descrizione: Laboratorio artigianale **[C3]** di cui al punto **H – LOTTO 8 Laboratorio artigianale**

DESCRIZIONE EDIFICIO

-Capannone ad uso laboratorio artigianale.

Trattasi di fabbricato costruito negli anni '50 e successivamente ristrutturato nell'anno 1996.

I lavori di ristrutturazione non hanno interessato la struttura ma solamente le partiture interne, la parte impiantistica e le finiture interne ed esterne.

La struttura del capannone comprende due campate, costituito da murature perimetrali realizzate con blocchi di calcestruzzo dello spessore di cm. 30 e da una trave di spina in cemento armato sorretta da pilastri in cemento armato aventi sezione cm. 40 x 40. La struttura di copertura è realizzata con archi prefabbricati in cemento armato controventati da catene in acciaio. Il manto di copertura è realizzato con pannelli prefabbricati in calcestruzzo con sovrapposta una guaina. Le fondazioni sono sostituite da travi rovesce in cemento armato per quanto riguarda la pilastatura centrale e le fondazioni a cordolo continuo per le pareti perimetrali. (estratto dal certificato di collaudo del 01.07.2022 Arch. [REDACTED]).

Disposto su unico piano composto da unico locale con pilastri sulla mezzera con altezza minima interna di ml. 4.60, massimo al centro di ml. 7.25 oltre ai servizi di bagno, doccia e spogliatoio, aventi altezza ml.2.70, posti su di un angolo del capannone.

- Rifiniture esterne

Esternamente il fabbricato si presenta con pareti intonacate, canali di gronda e pluviali in lamierino preverniciato, pavimentazione interna in cls liscio.

Il capannone dotato di accesso carrabile su di un fianco e pedonale sul fianco opposto; luci da finestratura perimetrale e da lucernario centrale sulla copertura.

Il capannone si sviluppa su una superficie esterna lorda (SEL) di circa di mq. 339,00, oltre ad una tettoia di mq. 215,00 e di una porzione scoperta pavimentata di mq. 238 circa reduci dalla demolizione dell'ex capannone adiacente investito da incendio nell'anno 2013.-

- Impianti

La caldaia e le apparecchiature sono poste su apposito locale esterno al piano terra dell'edificio. Tutti gli Impianti e le reti tecnologiche dovranno essere oggetto di verifica e dell'eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia.

Nel complesso l'immobile si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

AREA SCOPERTA CORTIVA COMUNE

Il fabbricato condominiale di cui i beni fanno parte è dotato di un'ampia area cortiliva comune scoperta in parte interessata da parcheggi, verde piantumato ed in parte da camminamenti e corsie carrabili di manovra in battuto di cemento ed asfalto.

L'area è dotata di accesso carraio e pedonale protetti da cancelli scorrevoli in metallo prospicienti la pubblica Via Papa Giovanni III.

L'area cortiliva comune di pertinenza è delimitata da recinzione grigliata in ferro zincato e rete metallica su cordinata in muratura.

E' posto al piano:

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civ. 1 di Via Papa Giovanni XXIII; ha un'altezza utile interna minima di ml. 4.60 massima di ml 7.25.

L'intero fabbricato è composto da un unico piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

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	SI
Tipologia di impianto	A gas di rete
Impianto a norma	Conformità da accertare.
Esiste la dichiarazione di conformità	
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**MISURAZIONE DELLE SUPERFICI 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 medesima 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 calcolate da planimetria catastale.-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	superf. esterna lorda	339,00	1,00	339,00
Servizi e CT	superf. esterna lorda	25,00	0,50	12,50
Tettoia	superf. esterna lorda	215,00	0,50	107,50
Cortile esterno	superf. esterna lorda	238,00	1,00	238,00
		817,00		697,00

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 im marketing appropriato.”

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 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 sta vivendo una fase critica che ha prodotto un forte rallentamento delle 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 nel settore terziario: Tipologia edilizia fabbricato contiguo, tipologia costruttiva con struttura in muratura portante e C.A. classe dimensionale di superficie media, copertura a tetto inclinato, tamponamenti esterni in bimattoni forati intonacati, rendimento energetico basso, altezza dei piani fino a ml. 7,25.00, con accessibilità al cantiere normale, ne determina un costo di costruzione medio standard di €/mq. 580,00 a nuovo.

Considerato che la costruzione è risalente all'anno 1995 (inizio lavori); 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 stima i quali

concordano che il ciclo di vita utile di un edificio 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"> <tr><th colspan="2">DATI</th></tr> <tr><td>superficie lotto [mq]</td><td></td></tr> <tr><td>prezzo unitario terreno [€/mq]</td><td></td></tr> <tr><td>costo per la demolizione</td><td>0</td></tr> <tr><td>Valore terreno</td><td>€ 0</td></tr> <tr><td>Rapporto complementare</td><td>0,00%</td></tr> </table>			DATI		superficie lotto [mq]		prezzo unitario terreno [€/mq]		costo per la demolizione	0	Valore terreno	€ 0	Rapporto complementare	0,00%	<table border="1"> <tr><th colspan="2">DESCRIZIONE</th></tr> <tr><td colspan="2">Laboratorio Artigianale - Sub 19-20</td></tr> </table>				DESCRIZIONE		Laboratorio Artigianale - Sub 19-20	
DATI																						
superficie lotto [mq]																						
prezzo unitario terreno [€/mq]																						
costo per la demolizione	0																					
Valore terreno	€ 0																					
Rapporto complementare	0,00%																					
DESCRIZIONE																						
Laboratorio Artigianale - Sub 19-20																						
Categoria D'opera	Superficie (S.E.L./Cad)	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo																	
1 Laboratorio	339,00	580	1,00	580	196.620,00																	
2 Servizi e CT	25,00	580	0,50	290	7.250,00																	
3 Tettoia	215,00	250	0,50	125	26.875,00																	
4 Cortile esterno pavimentato	238,00	20	1,00	20	4.760,00																	
5			1,00	0	0,00																	
6			1,00	0	0,00																	
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 235.505,00																	
Laboratorio Sub 19	%		costo	n	t	deprezzamento																
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00	%															
	Opere murarie(€)	85,00% c	167.127,00	80,0	28,00	96.046,44	OK 10%															
	Impianti(€)	10,00% b	19.662,00	25,00	25,00	19.661,44	OK 20%															
	Rifiniture(€)	5,00% c	9.831,00	25,00	25,00	9.831,00	OK 70%															
Risultato(€)	100,00%	196.620,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		125.538,88	100%																
Servizi e CT	%		costo	n	t	deprezzamento																
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00	%															
	Opere murarie(€)	85,00% a	6.162,50	80,0	28,0	2.156,88	OK 10%															
	Impianti(€)	10,00% a	725,00	25,0	25,0	725,00	OK 20%															
	Rifiniture(€)	5,00% a	362,50	25,0	25,0	362,50	OK 70%															
Risultato(€)	100,00%	7.250,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		3.244,38	100%																
Tettoia	%		costo	n	t	deprezzamento																
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00	%															
	Opere murarie(€)	100,00% a	26.875,00	80,0	28,0	9.406,25	OK 80%															
	Impianti(€)	0,00% b	-	70,0	10,0	-	OK 10%															
	Rifiniture(€)	0,00% c	-	70,0	10,0	-	OK 10%															
Risultato(€)	100,00%	26.875,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		9.406,25	100%																
Cortile esterno	%		costo	n	t	deprezzamento																
	Obsolescenza eliminabile *	formula				0,00	%															
	Opere murarie(€)	100,00% a	4.760,00	80,0	28,0	1.666,00	OK 80%															
	Impianti(€)	0,00% a	-	70,0	70,0	-	OK 10%															
	Rifiniture(€)	0,00% a	-	70,0	10,0	-	OK 10%															
Risultato(€)	100,00%	4.760,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		1.666,00	100%																

TOTALE	TOT. DEPREZZAMENTI	139.855,51
--------	--------------------	------------

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	€ 235.505,00	TOT. DEPREZZAMENTI	139.855,51	% DEP.TOT	59,39%
--------	--------------	--------------------	------------	-----------	--------

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 11.775,25	€ 4.782,47
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 23.550,50	€ 9.564,95
Totale oneri		€ 35.325,75	€ 14.347,42
Profitto del promotore(%)	5%	€ 11.775,25	€ 4.782,47

Costo costruzione		€ 282.606	€ 114.779,39
-------------------	--	-----------	--------------

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)	€ 0	€ 0
Costo di costruzione(€)	€ 282.606	€ 114.779,39
Totale (€)	€ 282.606	€ 114.779

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este;

Ufficio tecnico di Montagnana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Istituto di ricerca CRESME, siti internet specializzati del settore immobiliare, Operatori locali del settore. Conoscenza personale..

8.3 Valutazione corpi:

H - LOTTO 8 Laboratorio artigianale [C3]

Il valore unitario €/mq di €. 240,00 deriva dal rapporto tra il valore deprezzato determinato con metodo Cost Approach e la superficie commerciale, esclusa l'area pavimentata esclusiva, comprensivo dell'area pertinenziale comune.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 114.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale	339,00	€ 240,00	€ 81.360,00
Servizi e CT	12,50	€ 240,00	€ 3.000,00
Tettoia	107,50	€ 240,00	€ 25.800,00
Cortile esterno pavimentato	238,00	€. 20,00	4.760,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 114.920,00
Valore corpo	€ 114.920,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 114.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
H - Laboratorio artigianale	Laboratorio artigianale [C3]	697,00	€ 114.920,00	€ 114.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate nella presente relazione e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, materiali e trovanti: € 17.238,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.000,00

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 € 82.682,00

€. 83.000,00

(diconsi euro ottantatremila/00)

Data generazione: 19-06-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Eraldo Ferrari
REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI
(firmato digitalmente)