

Comune di Occhiobello

Provincia di Rovigo

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Campi Geom. Angelo** nato a Bovolone il 06/07/1967, e residente in Salizzole Via Papa Giovanni Paolo II n. 40, con studio in Salizzole via Degli Scaligeri n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Verona al n. 2011, a seguito incarico avuto da parte del sig. **MAZZAI Dott. Andrea** nato a Negrar il 10/06/1980 - C.F. MZZ NDR 80H 10F 861P, con studio in via Umbria n. 4 - Verona, in qualità di Commissario Liquidatore della società “Libera Società Cooperativa” in Liquidazione in LCA come Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 356 del 04/10/2016 dei beni dei quali si procederà alla stima onde stabilire il più probabile valore di mercato degli stessi situati in comune di Occhiobello (RO).

1. DESCRIZIONE SOMMARIA, PROPRIETA', ZONIZZAZIONE

Trattasi di beni immobili siti in località Santa Maria Maddalena frazione di Occhiobello via Eridania civici n. 273-275, facenti parte di un complesso immobiliare composto da magazzino e garage al P.T. e abitazione ed uffici al P.1°.

Oggetto del compendio di perizia sono il magazzino al P.T. e gli uffici al P.1° oltre alle corti esclusive; la proprietà catastale degli immobili è della ditta Libera Società Cooperativa con sede in Occhiobello.

I beni sono situati nella zona residenziale della frazione di Santa Maria Maddalena del comune di Occhiobello in pieno centro: infatti dista pochi passi dalla piazza principale del centro abitato denominata Piazza Maggiore.

Gli immobili sono prospicienti alla S.R. n. 6 e distano circa 4.0 km dall'imbocco dell'autostrada A13 Bologna-Padova (casello di Occhiobello).

Nell'attuale strumento urbanistico (P.I.) l'area ricade in “zona B1 residenziale semintensiva di completamento - art. 5.5”.



2. IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONFORMITÀ URBANISTICA

Immobili siti al N.C.T. in Comune di Occhiobello, Via Eridania:

- foglio 30° particella 1245 classe Ente Urbano
- foglio 30° particella 3789 classe Ente Urbano

il tutto corrispondente al N.C.E.U. come segue:

- foglio 30° particella 1245 sub. 6 cat. Area Urbana
- foglio 30° particella 1245 sub. 8 cat. A/10
- foglio 30° particella 1245 sub. 9 cat. C/2

Alla data attuale gli immobili risultano conformi sia alle planimetrie catastali depositate c/o U.T.E. di Rovigo in data 11/08/2016, sia ai progetti approvati e depositati c/o ufficio U.T.C. del comune di Occhiobello ed in specifico:

- C.E. in data 9.12.1968 prat. n. 105, agibilità in data 23.09.1969;
- D.I.A. n. 58/2008 e Variante S.C.I.A. del 02.08.2016 prot. 18109 e relativa attestazione di Agibilità prot. 2016/19192 del 12.08.2016.

3. IPOTECHE

Gli immobili risultano gravati da n. 2 ipoteche a garanzia di mutui accesi nel 2006 e nel 2008 ed in specifico:

1. Nota iscrizione: reg. gen. n. 132 – reg. part. n. 26 – pres. n. 6 del 04.01.2006 capitale 150.000,00 € - durata 15 anni a favore di Unicredit s.p.a. sede di Bologna.

Immobili ipotecati: comune di Occhiobello foglio 30 – part. 1245 – sub. 9 (ex sub. 1) – sub. 6

2. Nota iscrizione: reg. gen. n. 952 – reg. part. n. 193 – pres. n. 11 del 30.01.2008 capitale 150.000,00 € - durata 15 anni a favore di Cassa di risparmio di Cento s.p.a. sede di Cento.

Immobili ipotecati: comune di Occhiobello foglio 30 – part. 1245 – sub. 9 (ex sub. 1) – sub. 8 (ex sub. 3) – sub. 6

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili da valutare fanno parte di un unico complesso che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra: al P.T. magazzino e garage, al P.1° abitazione e uffici.

L'intero complesso ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante parte in travi e pilastri (P.T.) e parte in muratura (P.1°), con murature parte intonacate e tinteggiate e parte con finitura esterna con mattone “facciavista”;
- solai intermedi e di copertura in latero cemento, manto di copertura in coppi in laterizio, canali e pluviali in materiale metallico preverniciato;
- esterni con camminamenti parte in conglomerato bituminoso e parte in cls frattazzato, parte degli esterni è tenuta “a prato” con alberi di basso fusto e/o siepi; recinzioni con sottostante zoccolo in c.a. e sovrastante recinzione parte con pannelli prefabbricati in cls e parte del tipo “paletti e rete”

Le finiture dei singoli subalterni sono:

A. Uffici:

- scala di accesso in c.a. rivestita in marmo, parapetti in ferro;
- tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- infissi interni con porte in legno, finestre (di recente restauro) in legno verniciate di bianco e vetrocamera, oscuranti tipo “a tapparella” in plastica;
- riscaldamento con corpi radianti in ferro, alimentati da caldaia a gas autonoma, raffrescamento con ventilconvettori elettrici;
- tettoia con struttura in ferro, manto in pannelli prefabbricati tipo “sandwich” pavimento in cotto e parapetti in ferro

B. Magazzino:

- pavimentazione in cls, nei servizi igienici in piastrelle in cotto;

- infissi con portoni di accesso in ferro e specchiature in vetro, finestrate con struttura in ferro e specchiature in vetro;

- impianto elettrico del tipo “a canalina esterna”.

C. Area urbana – cortile: con le caratteristiche descritte precedentemente.

5. VALUTAZIONI

In riferimento a quanto sopra esposto e sulla base di valutazioni di mercato di beni simili ritengo di valutare gli immobili oggetto di perizia come segue:

Uffici	158.00 mq	x 750.00 €/mq	= €	118.500,00
Terrazza uffici	72.00 mq	x 375.00 €/mq	= €	27.000,00
Magazzino	302.00 mq	x 355.00 €/mq	= €	107.210,00
Area Urbana	469.00 mq	x 20.00 €/mq	= €	9.380,00
Totale beni immobili			= €	262.090,00

Per tutto quanto sopra esposto ritengo di valutare gli immobili e mobili oggetto di perizia in 262.000.00 €

Salizzole, lì 28/04/2020



Allegati:

- *****
- vita “aerea” Google Maps
 - elaborato planimetrico catastale
 - planimetrie catastali
 - documentazione fotografica
 - agibilità 1969 e 2016

Vita aerea da Google Maps



Handwritten signature

Comune di Occhiobello

Provincia di Rovigo

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Campi Geom. Angelo** nato a Bovolone il 06/07/1967, e residente in Salizzole Via Papa Giovanni Paolo II n. 40, con studio in Salizzole via Degli Scaligeri n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Verona al n. 2011, a seguito incarico avuto da parte del sig. **MAZZAI Dott. Andrea** nato a Negrar il 10/06/1980 - C.F. MZZ NDR 80H 10F 861P, con studio in via Umbria n. 4 - Verona, in qualità di Commissario Liquidatore della società “Libera Società Cooperativa” in Liquidazione in LCA come Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 356 del 04/10/2016 dei beni dei quali si procederà alla stima onde stabilire il più probabile valore di mercato degli stessi situati in comune di Occhiobello (RO).

1. DESCRIZIONE SOMMARIA, PROPRIETA', ZONIZZAZIONE

Trattasi di beni mobili siti all'interno di immobili in località Santa Maria Maddalena frazione di Occhiobello via Eridania civici n. 263-273-275, facenti parte di un complesso immobiliare composto da magazzino e garage al P.T. e abitazione ed uffici al P.1°; l'attuale proprietà catastale degli immobili è della Ditta Libera Società Cooperativa con sede in Occhiobello.

I beni sono situati nella zona residenziale della frazione di Santa Maria Maddalena del comune di Occhiobello in pieno centro: infatti dista pochi passi dalla piazza principale del centro abitato denominata Piazza Maggiore.

Gli immobili sono prospicienti alla S.R. n. 6 e distano circa 4.0 km dall'imbocco dell'autostrada A13 Bologna-Padova (casello di Occhiobello)



2. DESCRIZIONE / ELENCO BENI MOBILI

I beni mobili sono di svariato tipo e sono situati all'interno del magazzino e degli uffici sopra citati; gli stessi si vanno qui ad elencare (suddivisi per lotti):

LOTTO A

- 1) N. 47 sedie di cui 28 fisse e 19 con ruote + 1 divanetto
- 2) N. 10 scrivanie per ufficio
- 3) N. 30 mobili per ufficio (armadi/cassettiere) + 1 bacheca + 1 porta scorrevole
- 4) N. 4 appendiabiti
- 5) N. 4 tavoli vari

LOTTO B

- 6) Impianto di climatizzazione completo di n. 2 split interni e macchinario esterno siti negli uffici al civico 263

LOTTO C

- 7) N. 13 tende a pacchetto
- 8) N. 19 cassettiere e armadi in metallo
- 9) N. 5 mobili per il bagno
- 10) Scaffalature e mensole varie in legno e/o metallo

LOTTO D

- 11) Arredo completo per cucina formato da: 3 frigoriferi, secchiaio (mobile) pensile scolapiatti, 2 mobili pensili 4 ante e 2 forni microonde.

LOTTO E

- 12) N. 27 macchinari elettronici tra cui: 8 PC, 2 server, 5 gruppi di continuità, 4 stampanti, 3 fotocopiatrici, 1 dattilo, 1 distruggi documenti, 1 proiettore, 1 stereo, 10 apparati telefonici)

LOTTO F

- 13) 10 carrelli di cui 7 portapacchi e 3 carrellini con ruote
- 14) N. 2 booster e 2 carica-batterie
- 15) N. 4 trans pallet di cui 1 con bilancia
- 16) N. 3 scale portatili
- 17) N. 1 carrello elettrico completo di carica-batteria
- 18) Rulli vari per traslochi
- 19) Divisori in rete metallica

3. VALUTAZIONI

In riferimento a quanto sopra esposto relativo ai beni mobili oggetto di perizia ritengo di valutare gli stessi come segue:

LOTTO A	= €	1.500,00
LOTTO B	= €	400,00
LOTTO C	= €	900,00
LOTTO D	= €	500,00
LOTTO E	= €	1.150,00
LOTTO F	= €	4.500,00

Totale beni mobili = € 8.950,00

Per tutto quanto sopra esposto ritengo di valutare gli immobili e mobili oggetto di perizia in 9.000.00 €

Salizzole, lì 28/04/2020



Allegati:

- vita "aerea" Google Maps
- documentazione fotografica

