

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI LIQUIDAZ. COATTA AMM.VA

# CANTINA SOCIALE ALTOPOLESANA SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA

INCARICO COD. CTU 616



**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'  
DI COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO CANTINA SOCIALE  
IN COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA**

**LOTTO UNICO**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
10/12/2020	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

**Commissari liquidatori:**  
Dott. Massimo Gazzani  
Avv. Leonardo Pallotta  
Dott. Riccardo Borgato

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZ. COATTA AMM.VA**

**CANTINA SOCIALE ALTOPOLESANA**  
**SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA**

**Commissari liquidatori:**

Dott. Massimo Gazzani

Avv. Leonardo Pallotta

Dott. Riccardo Borgato

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO CANTINA SOCIALE**  
**IN COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** quota 1/1 di piena proprietà di complesso immobiliare ad uso cantina sociale in Giacciano con Baruchella - Rovigo (RO)

#### **Lotto: unico**

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

- **foglio 7, particella 765**, piano s-1-2-3, categoria D/10, rendita € Euro 30.088,00

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

**foglio 7, particella 765**, ENTE URBANO mq.17.452

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

**foglio 7, particella 764**, qualità vigneto, cl.2, sup. mq. 2652, RD € 16,07 RA € 13,01

#### **Confini:**

NORD via Roma e mappali 556, 611, 229, 610, EST mappale 552,828 e via Roma, SUD mappale 496-497 e mappale 181, OVEST mappale via Fiocco.

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** libero da cose e persone

### 3. Prezzo

**Bene:** quota 1/1 di piena proprietà di complesso immobiliare ad uso cantina sociale in Giacciano con Baruchella - Rovigo (RO)

#### **Lotto: unico**

**Valore complessivo intero: € 320.210,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 320.000,00**

Beni in **Giacciano con Baruchella (RO)**  
 Incrocio via Fiocco e via Roma

## Lotto: UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': trattasi di unità commerciale composta da locali ad uso cantina, uffici e magazzini, posti su più piani, oltre ad aree scoperte, il tutto attualmente in disuso da qualche anno, posto in zona semicentrale del comune di Giacciano con Baruchella – Rovigo.



#### Identificativo corpo: A.

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, [D/10] sito incrocio via Roma Via Fiocco, Giacciano con Baruchella, Rovigo

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ✓ **CANTINA SOCIALE ALTOPOLESANA SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA** con sede in GIACCIANO CON BARUCHELLA Proprieta' per 1/1 Cf. 00040830291

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

- ✓ **foglio 7, particella 765**, piano s-1-2-3, categoria D/10, rendita € Euro 30.088,00

Derivante da:

- VARIAZIONE del 21/10/2015 protocollo n. RO0062500 in atti dal 21/10/2015 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.19154.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 protocollo n. RO0086089 in atti dal

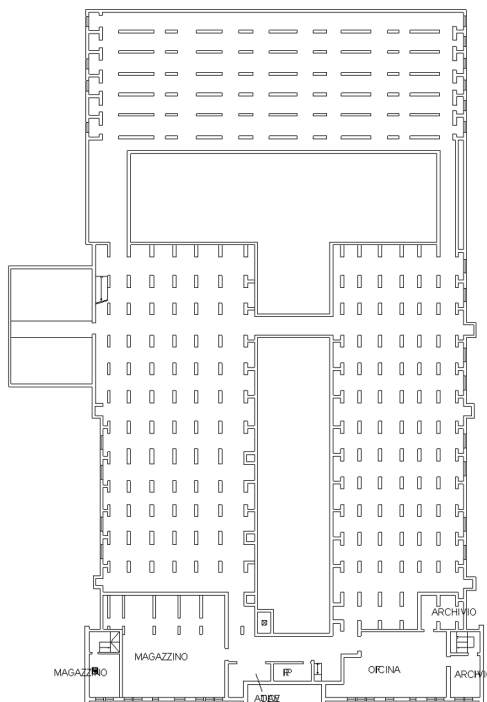
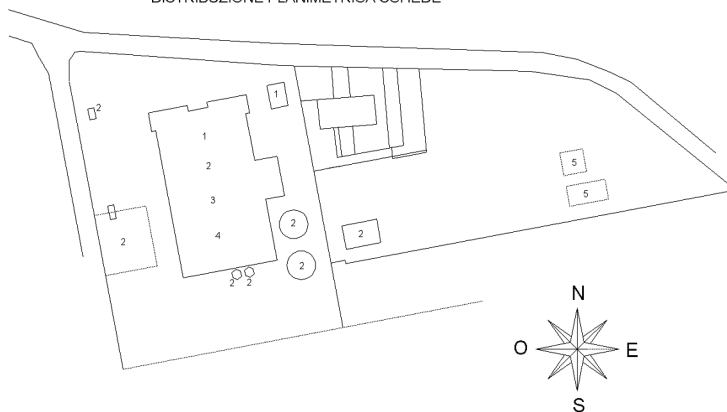
25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9681.1/2009

- VARIAZIONE del 06/11/2000 protocollo n. 137565 in atti dal 06/11/2000 AMPLIAMENTO E FUSIONE (n. 2949.1/2000)

SCHEDA PRELIMINARE

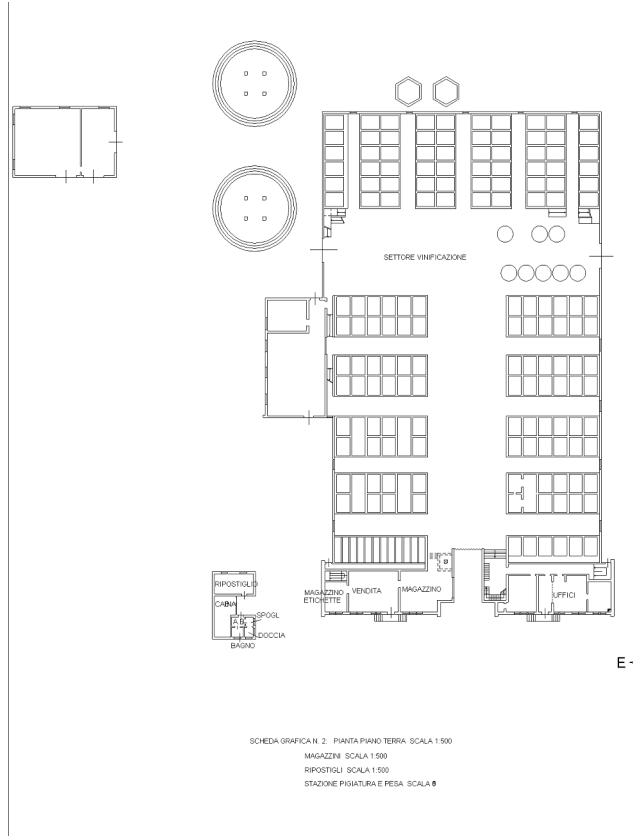
- SCHEDA GRAFICA N. 1: PIANTA SCANTINATO SCALA 1:6
- SCHEDA GRAFICA N. 2: PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:500
- MAGAZZINI SCALA 1:500
- RIPOSTIGLI SCALA 1:500
- STAZIONE PIGIATURA E PESA SCALA 1:500
- SCHEDA GRAFICA N. 3: PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:500
- SCHEDA GRAFICA N. 4: PIANTA SOTTOTETTO SCALA 1:500
- SCHEDA GRAFICA N. 5: DEPURATORE E VASCHE SCALA 1:200

DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA SCHEDE



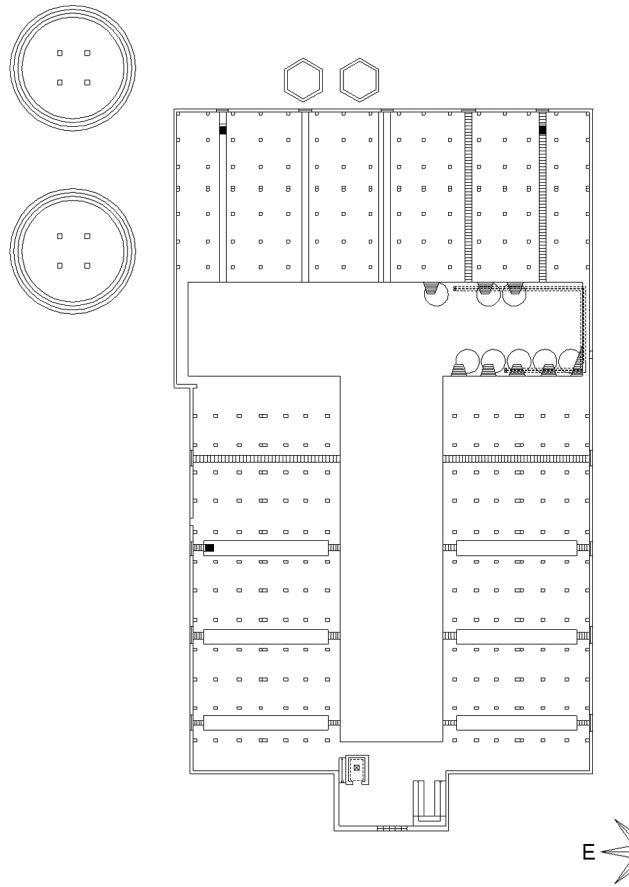
E

SCHEDA GRAFICA N. 1: PIANTA SCANTINATO SCALA 1:6

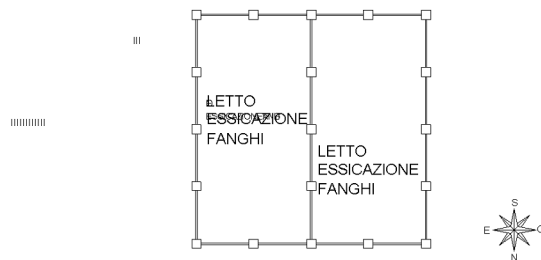
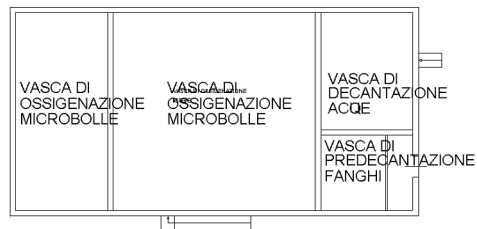


E ←





SCHEDA GRAFICA N. 4: PIANTA SOTTOTETTO SCALA 1:500



SCHEDA GRAFICA N. 5: DEPURATORE E VASCHE SCALA 1:200

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

✓ foglio 7, particella 765, ENTE URBANO mq.17.452

Derivante da:

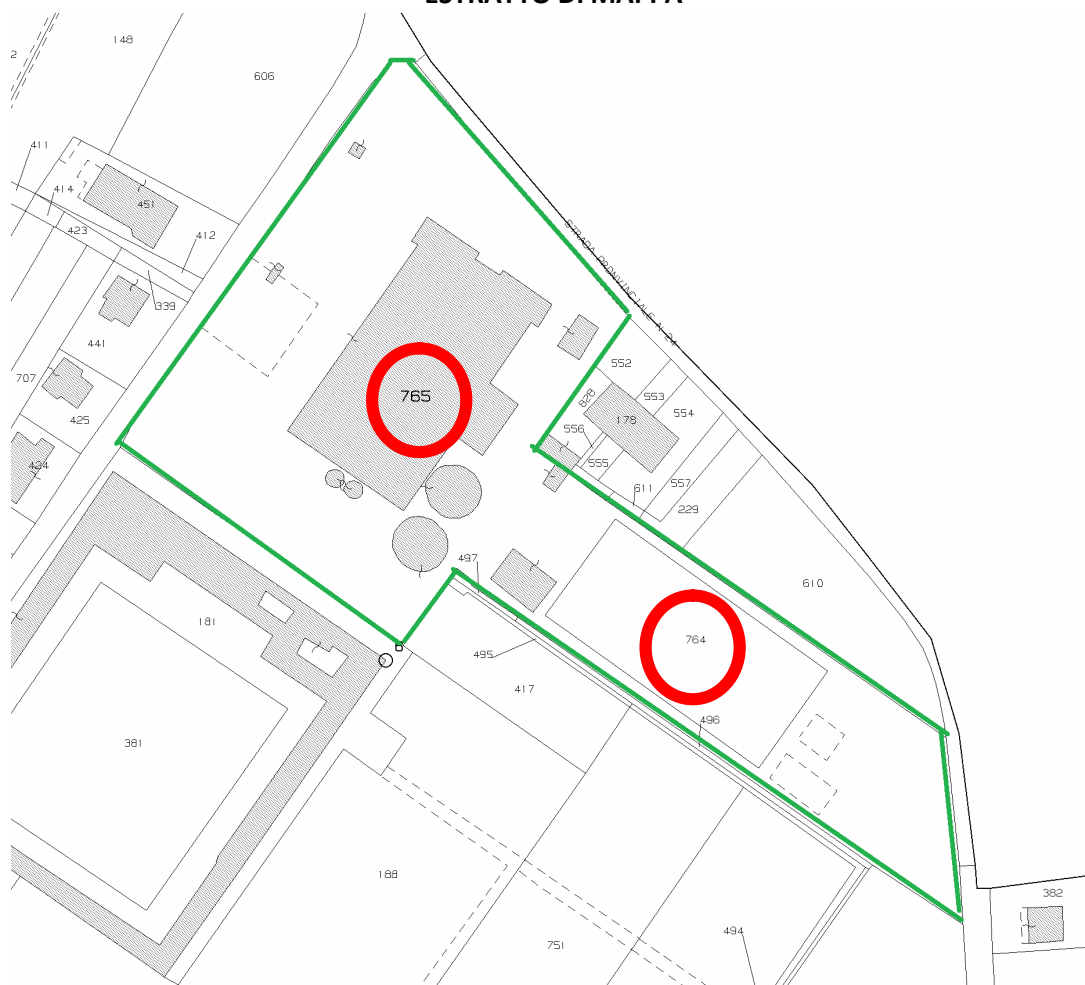
- Tipo mappale del 18/04/2003 protocollo n. 39643 in atti dal 18/04/2003 (n. 1090.1/2003)
- Tipo mappale del 03/05/2000 protocollo n. 42147 in atti dal 03/05/2000 (n. 1801.1/2000)
- TIPO MAPPALE del 08/03/1977 in atti dal 03/10/1994 (n. 225.1/1977)
- Impianto meccanografico del 25/06/1975

CATASTO TERRENI

COMUNE DI GIACCIANO CON BARUCHELLA

✓ foglio 7, particella 764, qualità vigneto, cl.2, sup. mq. 2652, RD € 16,07 RA € 13,01

**ESTRATTO DI MAPPA**



**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole irregolarità per la costruzione di alcune tettoie esterne da demolire. Piccole modifiche interne.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA': trattasi di unità produttiva agricola e commerciale composta da locali ad uso cantina, uffici e magazzini, posti su più piani, oltre ad aree scoperte, il tutto in disuso da qualche anno, posto in zona semicentrale del comune di Giacciano con Baruchella (RO).



**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** Agroind.le

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola a traffico limitato

Il complesso immobiliare è situato a sud dell'abitato di Giacciano con Baruchella; quest'ultimo dista dalla SS 434 Transpolesana circa 2,5 km, dal capoluogo Rovigo circa 35 Km e dall'autostrada A13 Bologna-Padova circa 22 km, da autostrada A31 Valdastico km 10.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero da cose e persone

### 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:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/06/2007 - Registro Particolare 3984 Registro Generale 7513 Pubblico ufficiale MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 231/2007 del 24/05/2007 ATTO AMMINISTRATIVO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO)

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: espropriazione di mappale a strada

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2006 - Registro Particolare 94 Registro Generale 134 Pubblico ufficiale WURZER ALESSANDRO Repertorio 82982 del 13/12/2005 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO)

##### 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:

ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2006 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1048 Pubblico ufficiale DORO SIMONETTA Repertorio 38885 del 23/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA (RO)

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In data 10/12/2020 presso la Conservatoria di Rovigo si è proceduto all'aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti (si veda l'Allegato n. 02).

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Avvertenze ulteriori:** Non conosciute

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: proprietario ante ventennio all'attualità**  
**CANTINA SOCIALE ALTOPOLESANA SOCIETA` AGRICOLA COOPERATIVA con sede in GIACCIANO**  
**CON BARUCHELLA 00040830291 Proprieta` per 1/1**

**Variazioni solo per denominazione sociale che di seguito si riportano**

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/2004 protocollo n. RO0032516 Voltura in atti dal 03/05/2006 Repertorio n.: 35881 Rogante: DORO SIMONETTA Sede: LENDINARA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DENOMINAZIONE - NOTA 7403/04 (n. 2506.1/2006)

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2004 Trascrizione in atti dal 25/11/2004 Repertorio n.: 35881 Rogante: DORO SIMONETTA Sede: LENDINARA Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 7403.1/2004) trascritto Rovigo 24/11/2004 nn. RG 12418 RP 7403

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le principali pratiche edilizie inerenti il complesso immobiliare sono:

- licenza edilizia n. 21/61, "Costruzione di un opificio industriale ad uso Cantina Sociale", permesso di abitabilità n. 8/66;
- nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 31/1967 per costruire un corpo di fabbrica per concentratore e caldaia;
- licenza edilizia n. 14/67, "Ampliamento fabbricato adibito a Cantina Sociale", permesso di agibilità n. 32/70;
- licenza di costruzione n. 22/71 relativa all'ampliamento vasche, al nuovo impianto di pigiatura ed ai nuovi vasconi, autorizzazione di abitabilità o agibilità n. 51/80;
- concessione per l'esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 14/83, pratica edilizia n. 24/83, "modifiche interne a locali per amministrazione ed uffici con cambio di destinazione d'uso al primo piano (da abitazione ad uffici)" variante alla concessione n. 24/83 con autorizzazione di agibilità n. 77/83;
- concessione per l'esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 24/83, pratica edilizia n. 39/83, "costruzione capannone per magazzino attrezzature e installazione macchine";
- concessione per l'esecuzione attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 15/84, pratica edilizia n. 20/84, "costruzione impianto di depurazione acque di scarico"
- DIA n.26/04 UT 3146 per manutenzione straordinaria e ripasso manto di copertura
- DIA n. 05/06 prot. 611 del 25/01/2006 ripasso manto di copertura con rimozione lastre in fibrocemento.

**7.1 Conformità edilizia:**

Allo stato attuale, a seguito delle verifiche tecniche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giacciano con Baruchella e gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Rovigo si può concludere quanto segue:

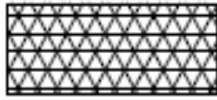
- sussistono difformità per modifiche interne e nei locali uffici e ex alloggio custode, attualmente in uso come parte direzionale; dalle ricerche da parte del personale dell'U.T.Com.le non sono emerse pratiche di cambio d'uso/spostamento pareti divisorie.

Non si garantisce la perfetta rispondenza dei fabbricati, ed in particolare del corpo centrale costituito da vasche, data la notevole dimensione degli stessi e la situazione di pericolo nell'accedervi.

Gli oneri ed i costi relativi a tale regolarizzazione vengono conteggiati al cap.8: valutazione complessiva – criteri di stima forfetariamente assieme agli altri oneri per assistenza tecnica e formalità amministrative relative anche agli altri interventi che potranno essere eseguiti, sia di demolizioni e smaltimenti che di ricostruzioni o ristrutturazioni, non potendosi prevedere a priori le tipologie di interventi che saranno richieste dai futuri acquirenti

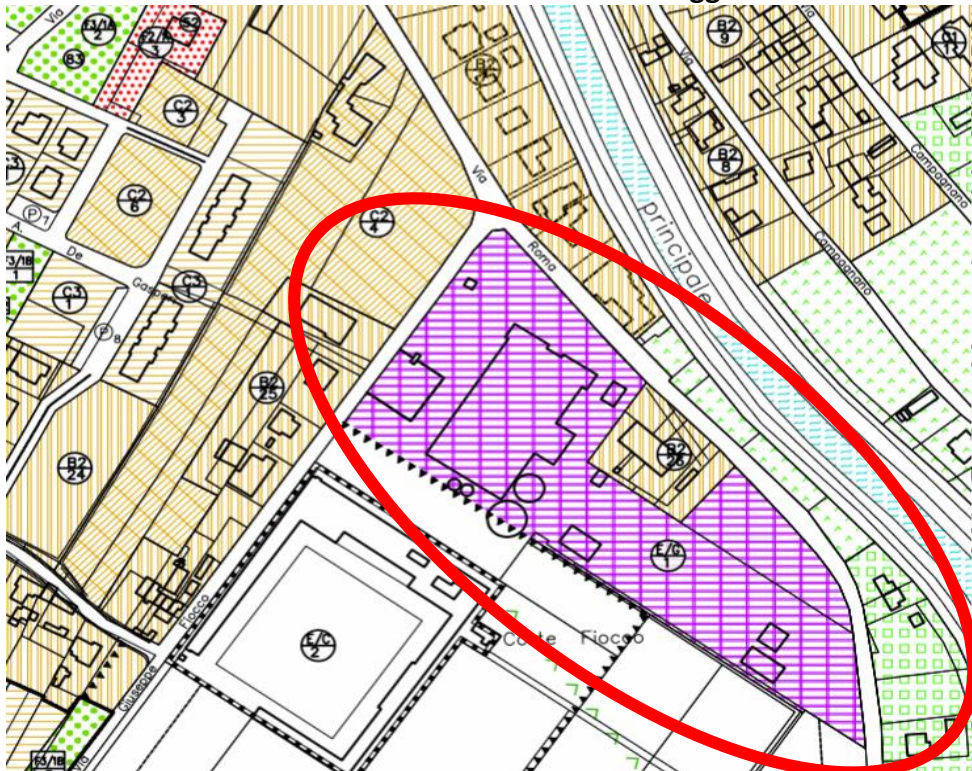
**7.2 Conformità urbanistica: piano regolatore generale:**

Strumento urbanistico Approvato:	
Zona:	E/G ZONA AGROINDUSTRIALE ESISTENTE



ZONA E/G Zona agroindustriale esistente

si evidenzia che la fascia a sud non è edificabile essendo soggetta a vincolo

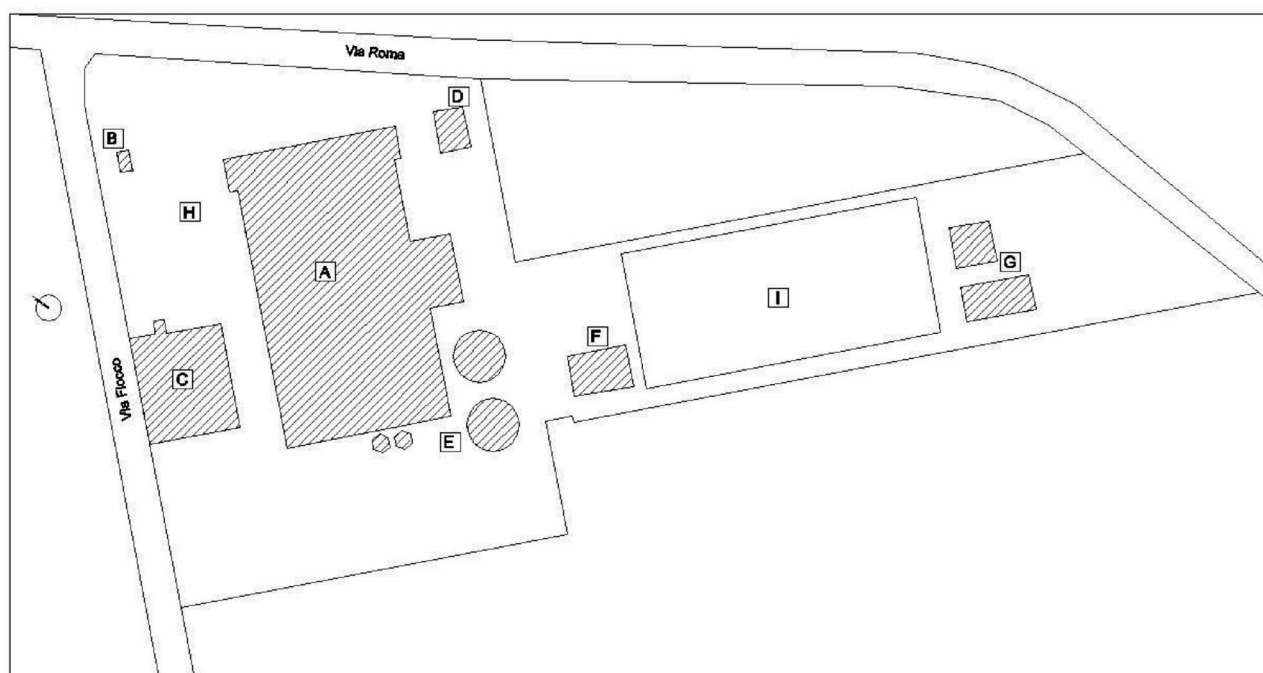


Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da

- A) uno stabilimento per la produzione enologica con annessi uffici, area vendita e magazzini;
- B) una stazione pesa;
- C) una stazione di pigiatura;
- D) una cabina elettrica con annessi ripostiglio e spogliatoio doccia;
- E) due silos in cemento armato;
- F) un magazzino;
- G) un impianto di depurazione acque con annesse vasche;
- H) un piazzale di pertinenza del complesso immobiliare;
- I) un appezzamento di terreno adibito a vigneto.



L'accesso al lotto avviene attraverso un ingresso carrabile posto in angolo tra la via Fiocco e la via Roma; altri due ingressi, sempre carrabili, posti in angolo tra la via Fiocco e la strada chiusa posta a Sud-Ovest del lotto e lungo la stessa strada chiusa, consentono di accedere al piazzale dal lato sud.

Il complesso industriale è recintato con rete metallica ad eccezione del lato lungo la via Fiocco sul quale esiste una ringhiera in ferro. L'area recintata ha una superficie complessiva di circa 20.100 mq, di cui circa 2650 mq costituiti dall'appezzamento di terreno adibito a vigneto. Tutto il lotto è compreso in zona edificabile agroindustriale esistente, tranne la fascia di circa 2.000 mq posta a sud (in corrispondenza alla villa Focchi

Lo stabilimento ha una superficie coperta di circa 3240 mq di cui circa 370 mq costituiti dal blocco servizi (uffici, area vendita ecc.), il tutto si sviluppa su quattro livelli: piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto. I quattro livelli, nel capannone, sono costituiti: per il primo piano dai ballatoi di percorrenza delle vasche enologiche e per il sottotetto dalle coperture delle medesime vasche.

Le suddette vasche, realizzate in cemento armato con rivestimento vetrificato all'interno, inglobano la struttura portante della struttura e della copertura, e pertanto non possono essere staccate e rimosse o demolite senza demolire completamente la struttura del fabbricato; la loro presenza incide sulla superficie coperta dello stabilimento per circa il 40 % (circa 1240 mq).

Sono presenti oltre 300 vasche di diverse dimensioni e capacità, dai 250 ai 1.000 ettolitri, per capacità totale di circa 150.000 hlt, comprese le due cisterne esterne cilindriche, sempre in cls, da 22.000 hlt.

I piani sono collegati tra loro attraverso un montacarichi e tre corpi scala. Il corpo scala principale collega

tutti e quattro i livelli mentre i due secondari consentono il collegamento verticale tra lo scantinato il piano rialzato ed il primo piano; esistono inoltre scale in acciaio che consentono vari collegamenti tra i ballatoi delle vasche enologiche. La copertura è del tipo a falde nella parte centrale del capannone e a shed ai due lati, mentre per il blocco servizi si ha una copertura piana. L'altezza del capannone, nella parte centrale, è di circa 8,30 m.

L'illuminazione naturale è garantita da finestre in ferro, in parte fisse ed in parte con apertura a vasistass. Nel piano seminterrato, avente un'altezza variabile da 2 m a 2,65 m, oltre alla presenza delle strutture portanti in cemento armato del capannone, vi sono altri vani adibiti:

- ad officina (superficie utile di circa 80 mq);
- a magazzino 1 (superficie utile di circa 19 mq);
- a magazzino 2 (superficie utile di circa 120 mq);
- ad archivio 1 (superficie utile di circa 15 mq);
- ad archivio 2 (superficie utile di circa 15 mq).

In adiacenza al lato est del capannone esiste un doppio vano, avente altezza variabile da 6,8 m a 8,15 m, adibito all'imbottigliamento (superfici di circa 27 mq e 116 mq).

Il blocco dei servizi, posto in adiacenza e direttamente collegato al capannone lungo tutto il lato nord, è così costituito:

al piano rialzato:

- ingresso (superficie utile di circa 10 mq);
- n. 2 uffici (superfici utili di circa 23 mq e 27 mq);
- ripostiglio (superficie utile di circa 1,2 mq)
- archivio (superficie utile di circa 15 mq);
- magazzino (superficie utile di circa 43 mq);
- sala rivendita (superficie utile di circa 45 mq);
- vano con cella frigorifera (superficie utile di circa 14 mq);
- vani di disimpegno (superficie utile di circa 17 mq);

al primo piano:

- sala consiglio (superficie utile di circa 34 mq);
- ufficio (superficie utile di circa 34 mq);
- antibagno e bagno (superficie utile di circa 10 mq);
- laboratorio (superficie utile di circa 25 mq);
- sala riunioni (superficie utile di circa 82 mq);
- magazzino (superficie utile di circa 18 mq);
- archivio (superficie utile di circa 19 mq).

Gli infissi esterni del blocco servizi sono in ferro, mentre le porte interne in legno e vetro.

L'impianto di pigiatura è coperto da un'ampia tettoia con struttura in c.a e travi prefabbricate ed è munito di cabina di controllo avente una superficie utile di circa 16 mq. copertura in eternit danneggiata e lesionata. Il locale che ospita l'impianto di pesa è costituito da una struttura portante e pareti esterne vetrate con infissi in ferro.

Il corpo di fabbrica della cabina elettrica (superficie utile di circa 17 mq), ospita anche un vano ripostiglio (superficie utile di circa 18 mq), un antibagno (superficie utile di circa 2,8 mq), un bagno (superficie utile di circa 2,8 mq) ed uno spogliatoio con doccia (superficie utile di circa 3,9 mq).

Il magazzino, avente copertura a falde con travi in cemento armato prefabbricate, è costituito da due ambienti (superfici utili di circa 100 mq e 48 mq), collegati attraverso una porta interna; l'accesso dall'esterno può avvenire attraverso tre ampi portoni in ferro posti su due lati e sono presenti finestre in ferro sui rimanenti lati.

L'impianto di depurazione e le vasche sono posti a sud del lotto e sono costituiti da:

- n. 2 letti essiccazione fanghi;
- n. 2 vasche di ossigenazione;
- una vasca di decantazione acque;
- una vasca di predecantazione fanghi;
- vano tecnico con quadri elettrici.

## STATO DEI LUOGHI E DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta in un evidente stato di abbandono, tale condizione ha portato ad un deterioramento delle strutture e degli involucri edilizi infatti :

- le strutture portanti poste nel piano scatinato mostrano evidenti segni di degrado con i copriferri (spessore di calcestruzzo a copertura delle armature) in molti tratti non più presenti e le armature in avanzato stato di ossidazione
- sono presenti, in molte aree degli intonaci interni, muffe da umidità di condensa
- molti infissi esterni in ferro risultano in evidenti stati di ossidazione e con vetri rotti
- nel piano scatinato sono presenti infiltrazioni dovute a perdite degli impianti idrico e fognari
- risultano ossidate parti delle passerelle e dei corrimano dei ballatoi delle vasche
- la pavimentazione del vano adibito all'imbottigliamento risulta danneggiata e ammalorata in diverse aree
- sulle porte di piano del montacarichi sono presenti ossidazioni
- gli impianti e le tubazioni nel sottotetto e nel seminterrato presentano un avanzato stato di deterioramento
- il manto di copertura risulta rotto in più punti
- molti locali, specie negli uffici, presentano segni di infiltrazioni meteoriche
- i rivestimenti esterni del capannone risultano ammalorati in diverse aree
- gli infissi-pareti del locale pesa sono in evidente stato di ossidazione
- la cabina elettrica con annessi ripostiglio e spogliatoio doccia sono in cattivo stato di conservazione
- il magazzino, di più recente costruzione, risulta in discreto stato di conservazione
- le strutture portanti della tettoia dell'impianto di pigiatura mostrano evidenti segni di degrado con i copriferri a tratti non più presenti e le armature in avanzato stato di ossidazione
- l'impianto di depurazione con le vasche si presenta in evidente stato di abbandono
- essendo in disuso ormai da anni si ritiene che i rivestimenti interni delle vasche siano tutti da ripristinare o rieseguire completamente, con costi notevoli dovuti anche alle difficoltà operative.

Come da Dia presentata nell'anno 2006, si evidenzia che una parte del tetto risultava in fibrocemento, ma data l'epoca di costruzione del fabbricato 1960 e la tipologia costruttiva nonché dalle informazioni raccolte il manto di copertura dovrebbe essere prevalentemente in eternit.

Impianti: NON a norma sia per il periodo di esecuzione che a seguito di intrusione e furti; in parte assenti

**Tabella superfici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area agricola	sup lorda	6.500,00	1,00	6.500,00
Piazzali asfaltati	sup lorda	2.500,00	1,00	2.500,00
Area non edificabile	sup lorda	2.000,00	1,00	2000,00
Palazzina servizi	sup lorda	900,00	1,00	900,00
Sup. Coperta utilizzabile	sup lorda	800,00	1,00	800,00
Magazzini-imbottigliamento	sup lorda	144,00	1,00	144,00
Magazzino estremo	Sup.lorda	150,00	1,00	150,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima:

Si deve premettere a qualunque inquadramento del criterio di stima che il bene in oggetto rappresenta un unicum, difficile da confrontare con altre realtà imm.ri simili, non essendoci state esempi di compravendite di cantine sociali nel nostro territorio negli ultimi anni. La cantina sociale di Canaro risulta ceduta ad altra cantina sociale (Conselve) che però non la sta utilizzando, così come la cantina sociale di Piove di Sacco. Altre realtà prossime al territorio (Conselve, Vò) operano in virtù della pe-



culiarità del prodotto trattato (vini DOC, DOP e con altri certificazioni) date le particolari colture del loro territorio, mentre attorno a Giacciano con Baruchella si sta man mano perdendo la cultura vitivinicola, essendo state cedute molte quote di vigneti a territori più vocati.

Le modalità e tipologie costruttive attuali prevedono per le cantine sociali stoccaggio di vino in serbatoi inox refrigerabili (specie per i vini bianchi) piuttosto delle vasche in calcestruzzo, ormai abbandonate a causa dei maggiori costi di costruzione e manutenzione e della scarsa praticità.

Nel caso specifico le vasche, essendo vuote da anni, necessiterebbero di deciso intervento manutentivo, con rifacimento del rivestimento interno vetrificato ad uso alimentare, ma i costi appaiono elevatissimi a causa delle difficoltà operative e delle superfici da trattare.

Costi molto elevati sono da prevedere anche nell'ipotesi di demolizione totale delle strutture e smaltimento delle macerie per sfruttare le superfici edificabili. ciò, anche in virtù della attuale situazione del mercato imm.re, con alti rischi della resa finanziaria di eventuali iniziative di lottizzazione.

Si ritiene pertanto che la soluzione intermedia, cioè la possibilità di sfruttare comunque alcuni dei corpi o dei locali presenti, con costi contenuti per pulizie, ripristini, demolizioni, smaltimenti di alcuni corpi o parti, possa rappresentare una ipotesi concreta di utilizzo del complesso imm.re in oggetto.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto dovrebbe essere determinato applicando il metodo della stima sintetico - comparativa dei locali presenti, in base ad elementi di raffronto con immobili aventi caratteristiche simili a quelli dei corpi ritenuti sfruttabili, ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade. Il valore dell'immobile pertanto viene ricavato individuando :

- le tipologie dei locali o corpi ritenuti utilizzabili senza eccessivi interventi

- le superfici di tali corpi

- il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite indagini di mercato considerando i reali valori unitari di compravendita, e non i valori a cui sono offerti presso le agenzie imm.ri.

In merito al più probabile valore adottato, data la scarsità di comparabili, si è fatto riferimento alle statistiche immobiliari locali, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ed al tipo di struttura.

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (immobile in periferia a Giacciano C.B.);
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie. Distanza 3 km da transpolesana, 10 km da autostrada)
- le caratteristiche funzionali e distributive interne del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (fabbricato vecchio mai ristrutturato);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (molto basse);
- la superficie (immobile con superfici elevate per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati storici. Vasche difficilmente recuperabili);
- la dotazione degli impianti tecnologici (da rifare ed adattare);
- il grado delle finiture (cattivo stato);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (agroind.le);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, con caratteristiche mediamente scarse rispetto alla media, si ritiene di applicare i seguenti valori unitari di stima:**

**€ 5 /mq per l'area agricola**

**€ 40 /mq per i piazzali asfaltati**

**€ 10 /mq per le aree non edificabili**

**€ 250 /mq per la palazzina servizi**

**€ 100 /mq per le aree coperte interne utilizzabili**

**€ 100 /mq per il locale imbottigliamento/officina**

**€ 100 /mq per il magazzino esterno**

## DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

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

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

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agencia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dagli uff. Tecnici com.li, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate

la valutazione di stima è riferita alla data della perizia

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia del Territorio di ROVIGO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROVIGO, Ufficio Tecnico Comune di GIACCIANO CON BARUCHELLA, agenzie imm.ri del territorio, principali siti internet del settore, altre cantine sociali

**8.3 Valutazione corpi:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area agricola	sup lorda	6.500,00	1,00	6.500,00
Piazzali asfaltati	sup lorda	2.500,00	1,00	2.500,00
Area non edificabile	sup lorda	2.000,00	1,00	2000,00
Palazzina servizi	sup lorda	900,00	1,00	900,00
Sup. Coperta utilizzabile	sup lorda	800,00	1,00	800,00
Magazzini-imbottigliamento	sup lorda	144,00	1,00	144,00
Magazzino estremo	Sup.lorda	150,00	1,00	150,00

**A. Negozi, botteghe [C1]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area agricola	6.500,00	€ 5,00	€ 32.500,00
Piazzali asfaltati	2.500,00	€ 40,00	€ 100.000,00
Area non edificabile	2.000,00	€ 10,00	€ 20.000,00
Palazzina servizi	900,00	€ 250,00	€ 225.000,00
Sup. Coperta utilizzabile	800,00	€ 100,00	€ 80.000,00
Magazzini-imbottigliamento	144,00	€ 100,00	€ 14.400,00
Magazzino esterno	150,00	€ 100,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 486.900,00
Valore corpo			€ 486.900,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1 p.p.			€ 486.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobilie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	COMPLESSO IMM.RE	€ 486.900,00	<b>€ 486.900,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come usuale in vendite ad aste giudiz.

**€ - 48.690,00**



**8.5 – costi per demolizioni smaltimenti**

Spese impianto cantiere, allestimenti, gru, piano smaltimenti, etc.	€ - 5.000,00
Smaltimento eternit	€ - 48.000,00
Selezione materiali, smontaggio impianti, valvole, tubi, infissi, metalli, etc	€ - 5.000,00
Demolizione strutture v.p.p. (tettoie, depuratore, vasca di carico, etc.)	€ - 15.000,00
Selezione materiale di frantumazione con escavatore a pinza, vaglio e frantoio	€ - 5.000,00
Carico trasporto smaltimento macerie, riempimenti vasche e fosse, etc.	€ - 15.000,00
Altri smaltimenti rifiuti macerie etc.	€ - 10.000,00
Pratiche, assistenza tecnica, certificati, sicurezza etc.	€ - 15.000,00
<b>SOMMANO I COSTI PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI</b>	<b>€ - 118.000,00</b>

**8.6 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 320.210,00
Valore immobile che si arrotonda ad euro:	€ 320.000,00

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 10/12/2020
- ALL.TO 3) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) documentazione comunale

Data 10-12-2020

L'Esperto alla stima

**Ing. Enrico Moro**

The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ALBO DEI PERITI E DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI ROVERETO - ROVERETO - VERONA' and 'ALBO N° 307'.