

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

CICLI ELIOS S.r.l.

N° Gen. Rep. **28/2022**
Giudice Delegato: **Dott. BENEDETTA BARBERA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 00922040290
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in **Badia Polesine (RO)**
via Cà Mignola Vecchia civico 121

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, via Cà Mignola Vecchia civico 121

Quota e tipologia del diritto

1/1 di CICLI ELIOS SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00771130291

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

CICLI ELIOS S.R.L. con sede in Badia Polesine cf. 00771130291 proprietà per 1/1,

foglio BP/17, particella 317, subalterno 1,

indirizzo via Cà Mignola Vecchia 121, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 800, rendita € 1.487,39

Derivante da: ampliamento del 18-06-1985 prot. 14/1985

Confini:

riferiti all'unità immobiliare:

a nord area comune

ad est area comune

a sud ragioni mn. 317 sub. 2 e area comune

ad ovest area comune

Note:

con diritto all'area coperta e scoperta così censita :

catasto terreni foglio 17 mn. 317 di ha. 00.21.42 ente urbano

derivante da tipo mappale prot. 2383271984 in atti dal 11-07-1991

Dal roffronto tra la planimetria catastale agli censuari e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa indicazione della forometria sul lato est

Difformità regolarizzabili mediante denuncia di variazione

Spese tecniche e diritti catastali €. 1.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: produttiva/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Rovigo, Lendinara.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A31 Km. 1, S.R. n. 88 Km. 0,5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da CICLI ELIOS S.R.L., in qualità di proprietaria dell'immobile

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:

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti nel ventennio

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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA SOC. COOP.

contro CICLI ELIOS SRL;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ;

A rogito di Wurzer Alessando in data 05/04/2018 ai nn. 94483;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 13/04/2018 ai nn. 3164/396

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CEREABANCA 1897 CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

contro CICLI ELIOS SRL;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;

A rogito di Tribunale di Verona in data 27/12/2020 ai nn. 4027;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 19/01/2021 ai nn. 332/42

4.2.2 Pignoramenti:

Non conosciuti

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori
contro CICLI ELIOS SRL;
Derivante da: decreto di ammissione a concordato preventivo ;
A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 07/04/2022 ai nn. 2
iscritto/trascritto a Rovigo in data 27/04/2022 ai nn. 3323/2420;

- A favore della massa dei creditori
contro CICLI ELIOS SRL;
Derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento ;
A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 15/07/2022 ai nn. 2004
iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/07/2022 ai nn. 6265/4599;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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 conosciuti

Avvertenze ulteriori: Non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

 proprietà per 1/1

dal 26/09/1985 al 22/12/2017 .

In forza di conferimento in Società - a rogito di Wurzer Alessandro, in data 26/09/1985, ai nn.
10492;

registrato a Badia Polesine, in data 30/09/1985, ai nn. 946/Vol. 108;

trascritto a Rovigo, in data 10/10/1985, ai nn. 6285/4526.

Titolare/Proprietario:

CICLI ELIOS S.R.L. con sede in Badia Polesine cf. 00771130291 per 1/1 proprietà

dal 22/12/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di trasformazione di società - a rogito di Wurzer Alessandro, in data 22/12/2017, ai nn.
94271;

trascritto a Rovigo, in data 02/01/2018, ai nn. 51/42.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175/72

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: costruzione laboratorio montaggio cicli con abitazione

Presentazione in data 25/06/1972 al n. di prot. 7016

Rilascio in data 05/09/1972 al n. di prot. 7016

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1974 (concessione uso del fabbricato)

Numero pratica: 414/77

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato per ricavare un garage privato

Presentazione in data 02/11/1977 al n. di prot. 9775

Rilascio in data 09/06/1978 al n. di prot. 9775 n. 414/77

Numero pratica: 80/81

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ampliamento di laboratorio artigianale in base alla L.R n. 73/78

Presentazione in data 31/12/1980 al n. di prot. 12520

Rilascio in data 25/08/1981 al n. di prot. 7282 n.80/81

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1983 al n. di prot. 6031

Numero pratica: 160/83

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: variante alla c.e. n. 80/81

Presentazione in data 18/03/1983 al n. di prot. 2966

Rilascio in data 03/06/1983 al n. di prot. 5715 n. 160/83

Numero pratica: 328/85

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ampliamento laboratorio artigianale Legge 1/82

Presentazione in data 23/08/1985 al n. di prot. 9451

Rilascio in data 27/06/1986 al n. di prot. 7754

Numero pratica: 73/85

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Condo edilizio L. 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato artigianale per ricavo uffici

Presentazione in data 16/09/1985 al n. di prot. 10472

Rilascio in data 22/08/1990 al n. di prot. 10722 n. 73

Numero pratica: 233/86

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di un tratto di recinzione

Presentazione in data 07/06/1986 al n. di prot. 7205

Rilascio in data 08/08/1986 al n. di prot. 7205 n. 233/86

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- costruzione di una tettoia presente sul lato est insistente su area comune, per la quale si prevede la rimozione
- demolizione di divisori interni (ex servizi)

Difformità regolarizzabili ai sensi del Dpr 380/2001 e seguenti modificazioni

Spese tecniche e sanzione amministrativa €. 2.500,00

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente : P.A.T. con Piano degli interventi approvato (variante n. 6 in adozione con delibera C.C. n. 9 del 17-03-1001)

Zona B2 - zona residenziale estensiva di completamento

Art. 96 delle N.T.O. del P.I.

Descrizione:

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, via Cà Mignola Vecchia civico 121 di cui al punto A

Capannone ad uso laboratorio disposto su due piani fuori terra costruito nell'anno 1972, successivamente ampliato negli anni 1978 e 1981. Composto a piano terra n. 3 locali a laboratorio con altezza utile variabile da ml. 3,28 a ml. 5,25, locale ufficio e centrale termica con altezza utile variabile da ml. 2,84 a ml. 3,21, a piano primo accessibile da scala interna n. 2 locali a laboratorio con altezza utile di ml. 2,90. **L'edificio presenta inoltre sul lato sud al piano primo un'alloggio non oggetto della presente valutazione.**

L'unità immobiliare in oggetto allo stato di fatto risulta utilizzata quale magazzino.

Si precisa che l'area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato risulta di fatto gravata da servitu' di passaggio carraio e pedonale lungo il confine ovest a favore dell'immobile censito al foglio 17 mn. 610.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: elementi prefabbricati a Y in c.a.p. materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: con certificato di collaudo
Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre precomprese condizioni: sufficienti Note: con certificato di collaudo
Strutture verticali	materiale: muratura doppio UNI condizioni: sufficienti Note: con certificato di collaudo

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio/vetro semplice condizioni: sufficienti

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato/ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: non verificata condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura doppio UNI coibentazione: assente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento/ghiaino condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno ed antibagno materiale: intonaci civili/piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: ferro condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Elettrico	tipologia: con cavi a vista e parzialmente sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: dichiarazione di conformità non reperita
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: non reperita autorizzazione allo scarico
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non conosciuta condizioni: da normalizzare conformità: non è stata reperita dichiarazione di conformità
Termico	Note: Non presente , nel locale centrale termica non è presente caldaia, nel locale ufficio sono posizionati radiatori in ghisa non funzionanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone PT anno 1972	sup reale lorda	550,05	1,00	886,51
Capannone PT-1 anno 1983	sup reale lorda	336,50	1,00	336,50
		886,51		886,51

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo estimativo "Cost Approach"

Procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza esterna.

Valore area edificata

Al fine della determinazione del valore dell'area edificata, si ritiene utilizzare il valore unitario espresso dal Comune di Badia Polesine per terreni residenziali di completamento (B2), atteso che da indagine di mercato non sono state individuate compravendite con valori certi :

€ 110,00/mq.

Mq. 2.142,00 x € 110,00 = € 235.620,00

Costo demolizione edificio esistente (Incidenza € 17,00/mc.)

mc. 3.910,61 x € 17,00 = € 66.480,37

riepilogo

Valore area	€ 235.620,00
Costo demolizione	€ 66.480,37
Valore area edificata	€ 169.139,63
Quota parte	€ 84.569,81

Costo di ricostruzione

Al fine della determinazione del valore di ricostruzione, sono stati analizzati recenti capitolati per la costruzione di strutture simili :

€ 300,00/mq.

Capannone PT anno 1972	Mq. 550,05 x € 300,00	€ 165.015,00
Capannone PT-1 anno 1983	Mq. 336,50 x € 300,00	€ 100.950,00
Costo intervento edilizio		€ 265.965,00

Deprezzamento per opsolescenza fisica

	Valore di ricostruzione	Valore deprezzato
Capannone PT anno 1972	€ 165.015,00 x 0,55	€ 90.758,25
Capannone PT-1 anno 1983	€ 100.950,00 x 0,65	€ 65.617,50
Costo intervento edilizio Deprezzato		€ 156.375,75
Smaltimento eternit e sostituzione con altro materiale	Mq. 720,00 x € 50,00	€ 36.000,00
Valore di ricostruzione		€ 120.375,75

riepilogo

Valore area	€. 84.569,81
Valore di ricostruzione	€. 120.375,75
Valore di mercato	€. 204.945,56

Stima valore locativo

Al fine di determinare il valore locativo sono stati analizzati i valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili simili per destinazione e superficie con riferimento a capannoni industriali/produttivi nonché i canoni di locazione posti in offerta per immobili simili in Comune di Badia Polesine e comuni limitrofi.

Valori locazione banca dati immobiliari

Min. €. 1,00/mq. - Max €. 1,40

Valore locazione medio da canoni posti in offerta €. 0,98/mq.

Calcolo canone di locazione da valore di mercato determinato

€. 204.945,56 x (R) 5% = €. 10.247,28 (canone annuo)

€. 10.247,28 / 12 = €. 853,94 mensili

€. 853,94 / mq. 886,51 = €. 0.96/mq.

Si ritiene congruo il canone di locazione stimato in **€. 850,00** mensili per leggero difetto

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo sezione Territorio

Agenzia delle Entrate di Rovigo servizio di pubblicità immobiliare

Operatori economici della zona

Conoscenza diretta

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima "Cost approach"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone PT-1 anno 1972-1983	886,51	€. 204.945,56

Stima valore locativo - Canone mensile

€. 850,00

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 PT-1 anno 1972-1983	886,51	€. 204.945,56	€. 204.945,56

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale: € 3.500,00

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%) € 30.741,83

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 170.703,73**

Valore per leggero difetto **€. 170.500,00**

Data generazione:
19-11-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRATTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI**
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 5- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 7- VISURE IPOTECARIE**
- 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**