



STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI

ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica

Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA

Tel 045/572622 – Fax 045/578193 - P. Iva 04305230239

e-mail: studiotecnicomab@gmail.com

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Emiliano Adami
Dott. Geom. Ilenia Berti

Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Arch. Daniela Storato
Geom. Marco Bustaggi

Dr.ssa Ilenia Berti Consulente Tecnico del Tribunale di Verona

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.º: 110/2018 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Pier Paolo LANNI**

Curatore: **Avv. Enrico COMPAROTTO**

FALLIMENTO

con sede in Cologna Veneta (VR)

STIMA IMMOBILI
di proprietà della società fallita

Indice della perizia

Incarico.....	3
Sopralluogo	3
Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti	3
LOTTO 1: piena proprietà di un deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99.....	4
Dati catastali ed identificativi.....	5
Precisazioni catastali	6
Provenienza dei beni	6
Descrizione dell'unità immobiliare	7
Documentazione amministrativa.....	12
Conformità amministrativa.....	13
Conformità catastale.....	14
Situazione urbanistica.....	15
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	16
Criteri di stima.....	16
Consistenza commerciale e stima.....	18
LOTTO 2: piena proprietà di un terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE)	19
Dati catastali ed identificativi.....	20
Descrizione dell'immobile	21
Situazione urbanistica.....	22
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	23
Criteri di stima.....	24
Consistenza commerciale e stima.....	25
Riepilogo dei valori di stima	26

Incarico

Il Curatore fallimentare Avv. Enrico Comparotto, in data 19.04.2019 ha incaricato la scrivente Dr.ssa Ilenia Berti quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

Sopralluogo

In data 11.06.2019 la scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nei Comuni di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99 e in Comune di Comacchio, Viale Raibosola, al fine di accertare la conformazione e lo stato attuale degli stessi.

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente.

Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti

Gli immobili di pertinenza della procedura fallimentare corrispondono a:

1. deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO) in Via Luigi Einaudi n.° 99,
2. terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE) sito nelle vicinanze dello stadio, ed accessibile dalla strada pubblica Via Valle Raibosola.

In considerazione della diversa natura dei beni e della relativa ubicazione, uno in Rovigo e l'altro in Comacchio (FE), si ritiene opportuna la formazione di n.° 2 distinti lotti, corrispondenti cioè a ciascun immobile.

LOTTO 1: piena proprietà di un deposito artigianale al piano
1°, in Comune di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99



vista satellitare



fronte principale del fabbricato ove si trova il deposito

Dati catastali ed identificativi

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo con i seguenti estremi catastali:

Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO), Sez. BO , fg. 2 part.: 214 sub 162 , zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 mq., superficie catastale 55 mq., rendita € 80,05.
Ditte intestatarie catastali	proprietaria per 1/1
Dati catastali dei terreni di insistenza	Catasto Terreni - Comune di Rovigo (RO), fg. 2 part.: 214 , qualità Ente Urbano, superficie mq. 8.356.
Beni Comuni Non Censibili	Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo (RO), Sez. BO , fg. 2 part.: 214 sub 110 , Bene Comune Non Censibile.

Per completezza, si riporta nel seguito stralcio della mappa catastale con individuazione del complesso nel quale è inserito l'immobile in esame:



Il terreno su cui insiste il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, confina con i seguenti terreni:

- nord con i m.n. 181-219-934-935,
- est con i m.n. 181-934-219-935,
- sud con i m.n. 181-934,
- ovest con i m.n. 181-934.

Precisazioni catastali

La scrivente ha indicato come D.M.C. pertinenziale al deposito m.n.° 214 sub 162, il m.n.° 214 sub 110 che individua il corridoio e vano scale, come desunto dalla scheda n.° 15 dell'elaborato planimetrico.

Si evidenzia tuttavia che nell'elenco generale dei subalterni il m.n.° 214 sub 110 non riporta i subalterni di pertinenzialità. Si rileva infatti che la maggior parte dei D.M.C. di cui all'elenco subalterni sono privi delle indicazioni delle relative pertinenzialità.

La pertinenzialità del m.n.° 214 sub 110 è indicata, e quindi confermata, anche dall'atto di provenienza dell'immobile.

Provenienza dei beni

La società fallita è divenuta proprietaria del bene oggetto di stima in forza di atto di compravendita del 30/11/2007 redatto dal notaio dott.ssa _____ rep. n.° 63468, racc. n.° 9944.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria di Rovigo in data 27/12/2007 RG 15163 RP 8289.

Descrizione dell'unità immobiliare

Caratteristiche di zona: l'unità immobiliare oggetto di stima si colloca all'interno di un ampio edificio situato in Via Luigi Einaudi nella zona industriale del Comune di Rovigo denominata "AREA TOSI 2"

La zona è direttamente collegata alla SP16, che consente un rapido raggiungimento della tangenziale SS434 (transpolesana) che permette il raggiungimento di molti comuni adiacenti, nonché del vicino casello autostradale della A13 Rovigo Sud.

L'adiacente passaggio dell'arteria stradale Viale Porta Po consente inoltre un rapido raggiungimento del centro cittadino di Rovigo, posto a soli 3,5 Km.

La zona adibita prevalentemente alle attività industriali, produttive e commerciali ed ad altre ad esse annesse, è dotata dei servizi di prima necessità quali: sportelli bancari, uffici postali, punti di ristorazione, attività commerciali etc, nonostante buona parte degli immobili circostanti risultino inutilizzati.

Da informazioni assunte in loco risulta tuttavia che le unità immobiliari componenti il complesso in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima siano quasi completamente utilizzate o concesse in locazione.

Struttura: si evidenzia una struttura portante realizzata con pilastri e travi, muratura di tamponamento e solai intermedi.

esterno del complesso



ingresso al vano scala



Descrizione esterna: il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima si compone di un ampio fabbricato suddiviso in n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a diverse destinazioni d'uso quali: commerciale, artigianale, direzionale e struttura alberghiera.

Lungo il fronte est del fabbricato è stato realizzato un ampio parcheggio a servizio pubblico che consente un facile raggiungimento dei 4 blocchi in cui è suddiviso il fabbricato.

L'interno del fabbricato si suddivide infatti in n.° 4 blocchi corrispondenti a n.° 4 vani scala, le unità del piano terra godono di accessi diretti dal fronte principale, cioè verso il parcheggio, mentre i piani superiori (1° e 2°) si raggiungono dai vani scale e/o dai vani ascensori.

L'accesso all'unità oggetto di stima corrisponde alla galleria n.° 3.

Al piano terra di ogni blocco si apre uno spazio ricavato al di sotto della struttura in cui ha sede il vano scala, che conduce ai piani superiori, e dei ripostigli privati.

esterno del complesso



Finiture esterne: l'intero complesso si evidenzia rifinito con tamponamenti in murature in laterizio e vetrate con struttura in alluminio verniciati con colore verde, oscuramento realizzato

singolarmente all'interno di ogni unità immobiliare (es. tendaggi o tende avvolgibili), copertura a falde.

L'accesso ai vari blocchi si evidenzia pavimentato con mattonelle ceramiche, porte d'ingresso al vano scala con infisso in alluminio e vetrocamera, ripostigli chiusi da porte metalliche prive di verniciatura.

Finiture interne del complesso: internamente il complesso evidenzia pavimentazione dei corridoi interni realizzata con mattonelle di gres porcellanato, rivestimento della scala in lastre di marmo granito a colorazione rossa, vano ascensore con porta metallica al piano, intonaco alle pareti tinteggiato con pittura di colore bianco, illuminazione a soffitto, prese di luce lungo il vano scale realizzate con inserti in vetro nella muratura.

Corridoio piano 1°



vano ascensore



vano scala



Composizione e descrizione interna del magazzino (m.n.° 214 sub 162): il deposito artigianale oggetto di stima si compone di: ingresso, n. 2 vani, antiwc, servizio igienico e soppalco soprastante i vani deposito accessibile da una scala chiocciola.

Sia la distribuzione che le caratteristiche di finitura fanno ritenere che detto immobile sia invece stato in precedenza utilizzato come ufficio.

Ingresso unità immobiliare oggetto di stima



servizio igienico

vani deposito

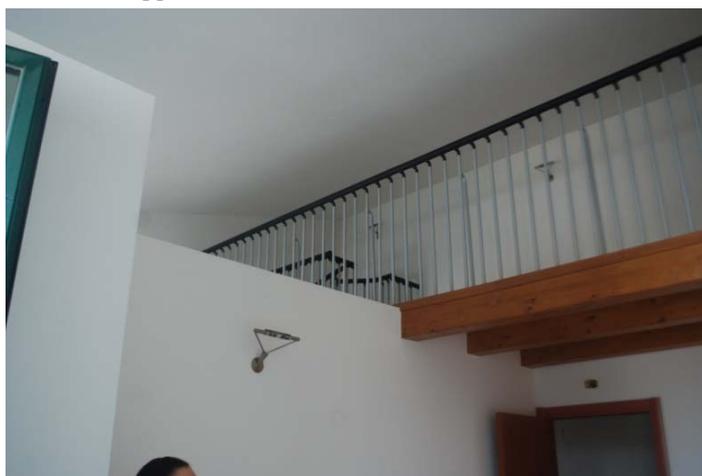


servizio igienico

soppalco



soppalco



scala di accesso al soppalco



Si evidenziano le seguenti *finiture*: partizioni interne realizzate con pannelli di cartongesso, pavimentazioni in parquet ligneo prefinito e/o in mattonelle ceramiche, rivestimenti alle pareti del servizio igienico in mattonelle ceramiche, sanitari in porcellana bianca, intonaco alle pareti tinteggiato con pittura di colore bianco o rivestite da pannelli in cartongesso, porte interne in legno tamburato a battente ad eccezione della porta del servizio igienico di tipologia a scrigno, parapetto del soppalco in metallo, scala di accesso in metallo autoportante.

Quanto al soppalco esso si evidenzia sorretto da una struttura con travi in legno con soprastante pavimentazione prefinita in simil legno.

Le altezze rilevate sul soppalco rispetto il soffitto corrispondono ad un'altezza minima di mt. 1,60 e altezza massima di mt. 2,20.

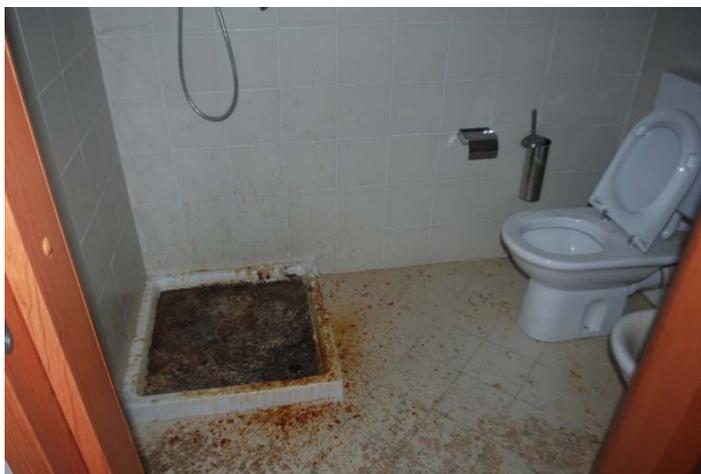
Quanto alle altezze interne dei vani e del servizio igienico sono state rilevate le seguenti: ingresso altezza mt. 2,82, vani depositi altezza sotto il soppalco mt. 2,70, altezza minima mt. 3,40 e altezza media mt. 3,83.

Impiantistica: quanto ad impianti sono presenti i seguenti: idrico, fognario necessitante di una sistemazione in quanto è stato causa di rigurgiti, elettrico e di condizionamento.

Quest'ultimo si è rinvenuto privo degli split a parete.

Anche l'impianto elettrico risulta incompleto, in quanto risultano mancanti i frutti e gli interruttori.

rigurgiti fognari



attacco split rimosso



Stato manutentivo/conservativo: in relazione alla tipologia e sistemazione dell'immobile, si evidenzia nel complesso un carente stato manutentivo/conservativo dell'unità immobiliare, compatibile con l'inutilizzo dello stesso.

Documentazione amministrativa

L'accesso formale agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Rovigo ha consentito di acquisire la documentazione urbanistica-edilizia relativa al complesso edilizio ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, come indicato anche nell'atto di provenienza, e successivamente sono state depositate le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia n. 4 del 28/03/1972 rilasciata per *“ampliamento di un capannone industriale”*,
- certificato d'uso del capannone rilasciato in data 25/08/1972 con il n. 13346,

- concessione edilizia n. 917 del 24/12/1985 rilasciata per *“ampliamento di un fabbricato industriale”*,
- autorizzazione di agibilità del 16/11/1987 n. 4012,
- DIA n. 659 protocollata in data 16/05/2002 prot. n. 16482 per *“ristrutturazione edilizia”*,
- DIA n. 1326 protocollata in data 26/09/2003 prot. n. 45301 per *“variante alle DIA n. 659/2002 e 1092/2002”*,
- DIA n. 1484 protocollata in data 12/11/2004 prot. n. 58260 per *“ristrutturazione edilizia”*,
- DIA n. 901 protocollata in data 19/07/2005 prot. n. 49518 per *“ristrutturazione edilizia”*,
- DIA n. 1098 protocollata in data 29/08/2006 prot. n. 55889 per *“variante e completamento lavori interni di locali ad uso artigianale in località Borsea.. ”*,
- Certificato di agibilità del 30/11/2006 n. 72414 (Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico del 30/10/2006, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 26/10/2006).

Si precisa che tra le pratiche fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Rovigo è risultata mancante la DIA n. 313 protocollata in data 23/03/2006, in quanto non reperibile negli archivi comunali.

Conformità amministrativa

Da un confronto effettuato tra la tavola grafica dell'ultimo stato autorizzato, DIA n. 1098 del 29/08/2006, e lo stato reale dell'unità immobiliare oggetto di stima, si rileva la presenza della scala di accesso al piano soppalcato, che nella tavola grafica non è prevista ed il soppalco infatti è indicato come *“volume non accessibile”*.

Per la regolarizzazione della sopra segnalata irregolarità edilizia, si ritiene che l'eventuale acquirente (ex art. art. 46, co. 5 DPR 380/2001) possa effettuare alternativamente le seguenti attività:

1. rimozione della scala autoportante per rendere il soppalco di fatto un volume non accessibile, come indicato nella tavola grafica dell'ultimo stato autorizzato. In detta ipotesi non risulta necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia. Per detto intervento si prevede un costo di circa € **500,00**, comprensivo dello smontaggio e conferimento in discarica della scala rimossa,
2. regolarizzazione amministrativa tramite la presentazione di una pratica edilizia di in Sanatoria che consentirebbe pertanto l'utilizzo del soppalco come vano accessorio; per tale intervento si prevede un costo totale (costi tecnici, sanzioni, oneri comunali e di presentazione, ecc.) pari a € **2.800,00**.

Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale dell'unità immobiliare si evidenzia la medesima difformità amministrativa e cioè la presenza della scala di accesso al soppalco.

Nel caso in cui l'acquirente decida di rimuovere la scala di accesso al soppalco (ipotesi 1 del precedente capitolo) non risulta necessario la presentazione di alcuna pratica catastale.

Nel caso invece l'acquirente preferisca regolarizzare amministrativamente la scala di collegamento, e quindi recuperare anche l'utilizzo del volume accessorio, è necessaria la presentazione di idonea pratica catastale (Docfa) con aggiornamento della planimetria con inserimento della scala e del soppalco.

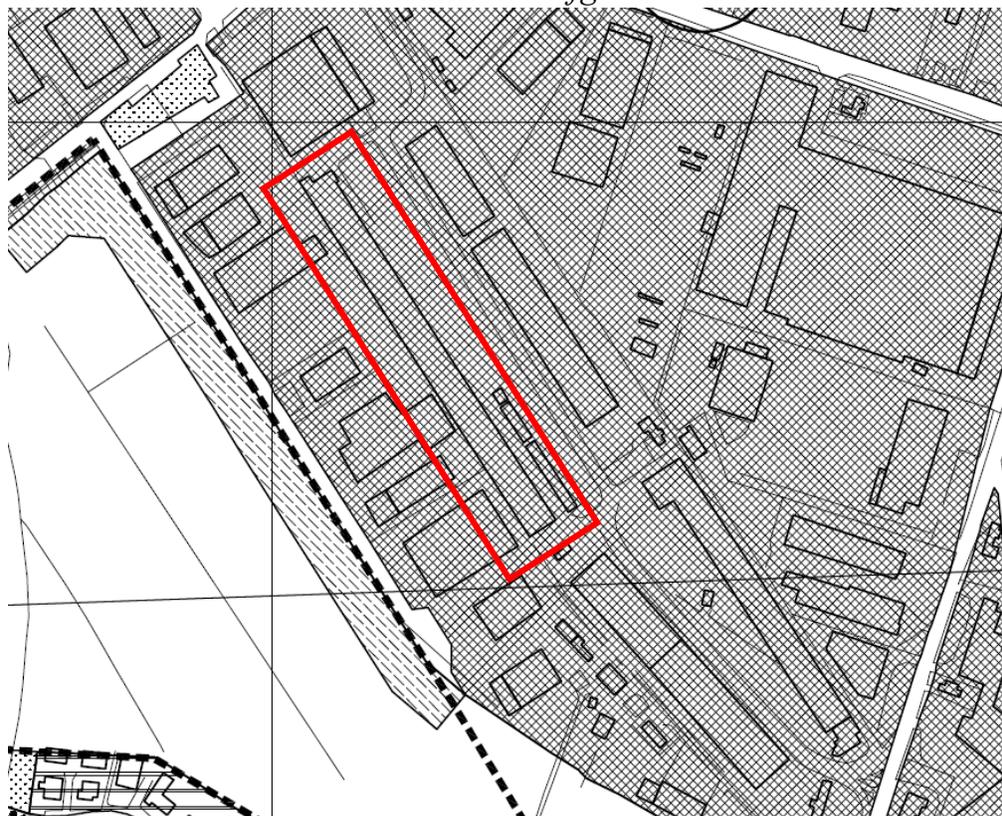
Per tale pratica si stima un costo pari a € 500,00 (comprensivo di spese tecniche e oneri catastali). Si precisa che la rappresentazione del soppalco nella nuova planimetria, prevede il conteggio della superficie dello stesso ai fini della rendita catastale che quindi un aumento della rendita catastale.

Situazione urbanistica

Il Comune di Rovigo è dotato di PRG approvato con D.G.R.V. n. 3233 del 12/07/1994 ed aggiornato con Determina Dir. n. 2055 del 30/08/2012.

Dall'estratto della tavola n. 10 del PRG si evince che il fabbricato in cui è inserita l'unità oggetto di stima ricade in: **Zona D1.1 – produttiva di completamento**

Estratto PRG fg. 10



 **D1.1** PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
ART. 42 BIS N.T.A.

Per quanto riguarda la normativa tecnica si precisa che la destinazione a “*Zona Produttiva di Completamento*” prevede la possibilità di variare la destinazione d’uso dell’immobile in altra tipologia compatibile con la zona stessa.

Nel corso della ricognizione è stato possibile verificare la versatile destinazione delle unità immobiliari all'interno del contesto immobiliare, sono infatti stati riscontrate unità adibite a uffici o a impianti di natura ricreativa e socio-sanitaria come ad es. attrezzature sportive (palestre e/o centri estetici), alberghi, studi medici ecc.

La scrivente ritiene che, in considerazione della collocazione, conformazione e caratteristiche di finiture, l'unità immobiliare in esame possa essere maggiormente valorizzata effettuandone un cambio di destinazione da deposito artigianale ad ufficio.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La sottoscritta tecnico estimatore ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali presso la Conservatoria dei RR. II. di Rovigo dalle quali emerge un'unica formalità consistente cioè nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 02/08/2018 rep. 116/2018 trascritta presso la Conservatoria di Rovigo in data 23/05/2019 RG 4387 RP 3009. Si precisa che non risultano iscritte ipoteche presso la Conservatoria di Rovigo che gravano l'immobile in esame.

Criteri di stima

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall’ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d’uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento.

In particolare la valutazione base sulla quale lo scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- ✿ **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- ✿ **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;
- ✿ **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso “*a corpo*” e tiene in debito conto le variabili sopraelencate.

Consistenza commerciale e stima

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti dalla planimetria catastale, opportunamente scalata con le misure effettuate in fase di sopralluogo. Le consistenze sono quindi da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Visionato l'immobile, e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili, la collocazione, lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile stesso, nonché le difformità descritte nei capitoli che precedono, la scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale ed espressa "*a corpo*".

Si precisa che il valore del soppalco è compensato dal costo di regolarizzazione dello stesso, per cui non è stato indicato il relativo valore di stima.

Il valore di stima indicato tiene altresì in considerazione la vocazione dell'immobile ad essere trasformato in ufficio, conformemente cioè alla propria distribuzione e caratteristiche di finitura, per cui risulta superiore al valore di depositi artigianali e prossimo invece al valore di uffici nella zona.

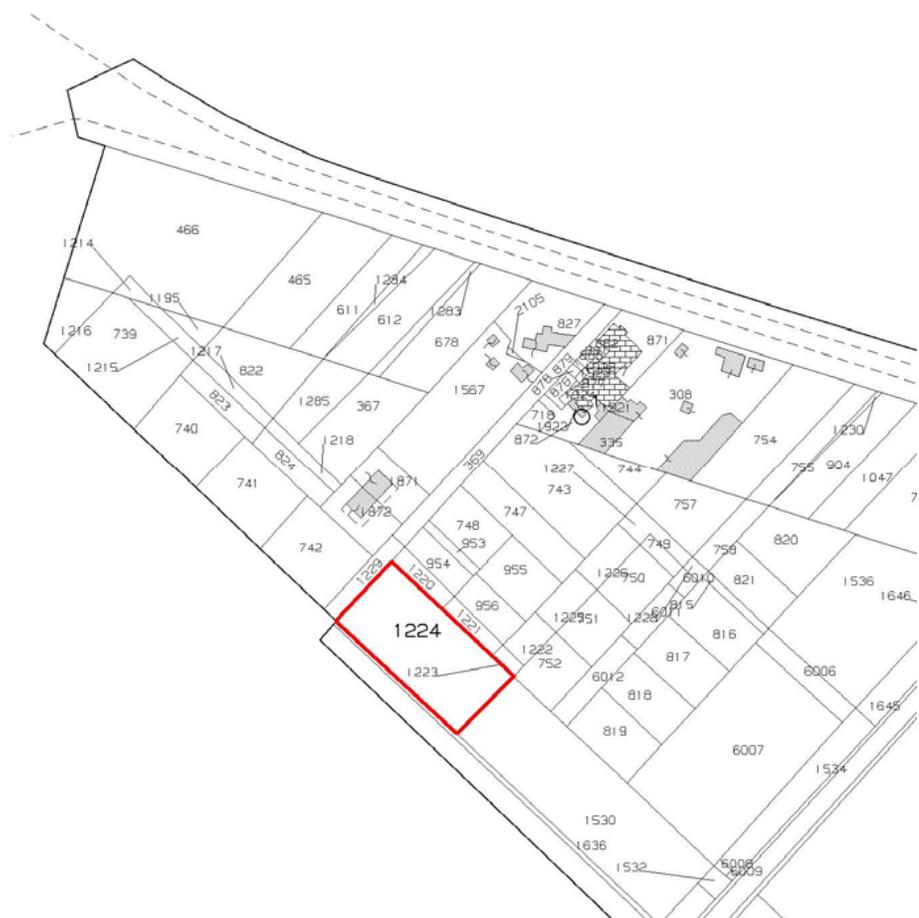
<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
Sez. BO fg. 2 m.n. 214 sub 162	primo	deposito artigianale	55	100%	55	55	€ 750,00	€ 41.250,00	€ 40.000,00
		soppalco	15	0%	0				
valore complessivo								€ 40.000,00	

Dati catastali ed identificativi

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara con i seguenti estremi catastali:

Dati catastali:	Catasto Terreni - Comune di Comacchio (FE), fg. 47 part.: 1224 , qualità seminativo, classe 4, superficie 3480 mq., RD € 15,20,RA € 14,38.
Ditte intestatarie catastali	proprietaria per 1/1

Per completezza, si riporta nel seguito stralcio della mappa catastale con individuazione dell'immobile:



Il terreno confina con:

- nord con i m.n. 1229-1220-1221-1223,
- est con i m.n. 1220-1221-1223-1530,
- sud con i m.n. 1636-1530,
- ovest con i m.n. 1636-1229.

Descrizione dell'immobile

Caratteristiche di zona: il terreno ricade nella zona sud-est del Comune di Comacchio (FE), in prossimità dello stadio comunale ed adiacente ad una zona residenziale di recente realizzazione, nonché a 5 km alla località marina di Porto Garibaldi.

Il raggiungimento dello stesso è facilmente consentito tramite una rete stradale di lottizzazione realizzata in contemporanea al quartiere circostante che affaccia direttamente sulle valli marine.

Tutta l'area è facilmente collegata alla rete delle strade ad alta percorrenza grazie all'adiacente uscita della superstrada RA8 che permette un veloce raggiungimento dell'autostrada A13; inoltre la vicinanza del centro cittadino consente la fruizione dei servizi di prima necessità.

Descrizione del terreno: si evidenzia un terreno pianeggiante attualmente incolto e di facile collegamento alla rete stradale vista la vicinanza delle strade di lottizzazione in precedenza realizzate. Esso è raggiungibile tramite Via Giovanni Farinelli e Via Valle Raibosola.

Lungo il lato sud-ovest tutto il lotto è affiancato da un fossato paludoso.



vista est



vista sud-est

Situazione urbanistica

La scrivente ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica (CDU) relativo al terreno oggetto di stima, dal quale è emerso che l'attuale strumento urbanistico del Comune di Comacchio è il PRG, la cui ultima variante è stata adottata con D.C.C. n. 73 del 04/06/2014. Il CDU fornito alla scrivente è stato rilasciato in data 22/05/2019 con prot. n. 30247-32483.

Dall'esame del CDU risulta che il terreno ricade:

da **PRG** in:

- sottozona "CI" a destinazione residenziale - C1a – intensiva.
Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)

da **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – costa – zone di interesse storico testimoniale (bonifiche)

da **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – sistema costiero
– dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

da **Piano Territoriale del parco del Delta del Po** in:

- zona D territorio urbanizzato e urbanizzabile – sottozona D.COM
aree urbanizzate e urbanizzabili di Comacchio.

Il CDU riporta anche la presenza dei seguenti **vincoli**:

- Paesaggistico – ambientale,
- Paesaggistico (ex legge 1497/39),
- Archeologico.

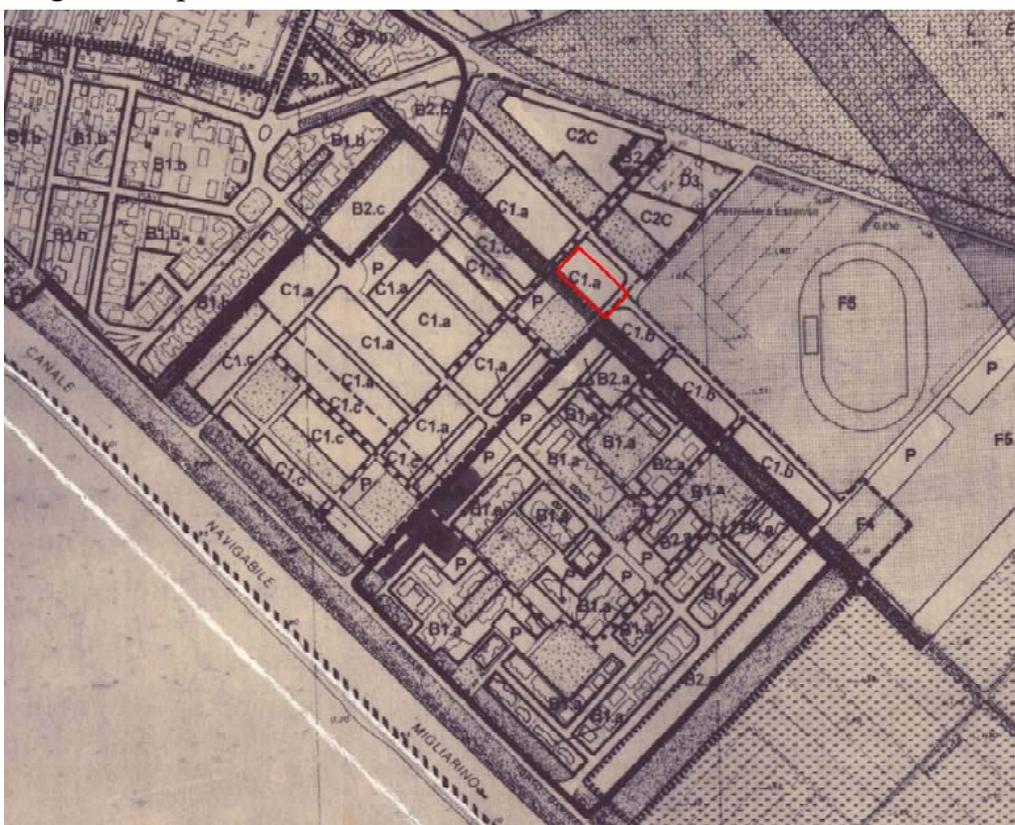
Dall'analisi delle NTA relative ai vari piani urbanistici, si deduce che il terreno oggetto di stima sia destinato all'edificazione di un fabbricato residenziale di significativa grandezza della medesima tipologia dei complessi condominiali già realizzati nell'intorno del quartiere. La realizzazione è subordinata alla presentazione di un Piano

Urbanistico Esecutivo della zona oggetto di intervento, nonché della relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica conformemente ai vincoli sopra indicati.

I dati stereometrici per la zona C1a, risultano i seguenti:

- UT (densità territoriale): 0,35 mq/mq.
- H (altezza): 13m.

Per quanto riguarda le restanti norme si rimanda alle norme tecniche allegata alla presente relazione.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La sottoscritta tecnico estimatore ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali presso la Conservatoria dei RR. II. di Ferrara dalle quali emerge un'unica formalità, consistente cioè nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 02/08/2018 rep. 116/2018

trascritta presso la Conservatoria di Rovigo in data 23/05/2019 RG 4387 RP 3009.

Si precisa che non risultano iscritte ipoteche presso la Conservatoria di Ferrara, gravanti gli immobili in esame.

Criteri di stima

Relativamente ai terreni edificabili, essi vengono valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile a tali beni in ordine alle caratteristiche proprie, all'ubicazione, alla tipologia edilizia consentita dallo strumento urbanistico (residenziale, commerciale, terziari, industriale/artigianale), alla potenzialità edificatoria (superficie copribile, cubatura edificabile, etc), alla presenza di opere di urbanizzazione già esistenti, etc.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso “*a corpo*” e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Nello specifico si precisa che sono stati adottati, quali valori base di riferimento per i terreni edificabili i **valori delle aree edificabili** fornite dal comune di pertinenza.

Consistenza commerciale e stima

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti dalle visure catastali. Le consistenze sono quindi da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Visionato l'immobile, e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili e la collocazione; la scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale ed espressa "*a corpo*".

<i>identificazione catastale</i>	<i>tipologia</i>	<i>coltura catastale</i>	<i>coltura in atto</i>	<i>sup. catastale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fig. 47 m.n. 1224	terreno	seminativo	incolto	3480	3480	€ 70,00	€ 243.600,00	€ 245.000,00

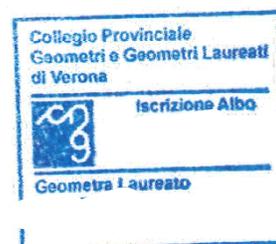
Riepilogo dei valori di stima

Si riporta nel seguito una tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni oggetto della corrente relazione:

<i>descrizione lotto</i>	<i>identificazione catastale</i>	<i>valore di stima</i>
LOTTO 1: piena proprietà di un deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99	Sez. BO fg. 2 m.n. 214 sub 162	€ 40.000,00
LOTTO 2: piena proprietà di un terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE)	fg. 47 m.n. 1224	€ 245.000,00

La sottoscritta perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona lì 05/07/2019



ALLEGATI suddivisi per ciascun lotto:

- documentazione catastale (visure, planimetrie e mappe);
- documentazione amministrativa dei Comuni di Rovigo e Comacchio;
- ispezioni ipotecarie,
- quotazioni OMI,
- fascicolo fotografico.