

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – FALLIMENTI

STUDIO TURCHETTI
Via L. Ricchieri, 17 – 45100 Rovigo
Tel. 0425 23951 – Fax 0425 421975
studioturchetti@libero.it
guido.turchetti@geopec.it

CONCORDATO PREVENTIVO

[REDACTED]

R.G. Conc. Prev. N. 22/2015

Giudice Delegato: **Dott. MAURO MARTINELLI**
Commissario Giudiziale: **Dott. ANDREA PAVANELLO**

PARERE DI CONGRUITA' VALORI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE NN. 1 - 2 - 3 - 4

Esperto alla stima: Geom. Guido Turchetti
Codice Fiscale: TRCGDU59B04B432O
Partita IVA: 00326960291
con studio in via L. Ricchieri n.c. 17 - 45100 Rovigo
telefono: 0425 23951
telefax: 0425 421975
email: studioturchetti@libero.it
pec: guido.turchetti@geopec.it

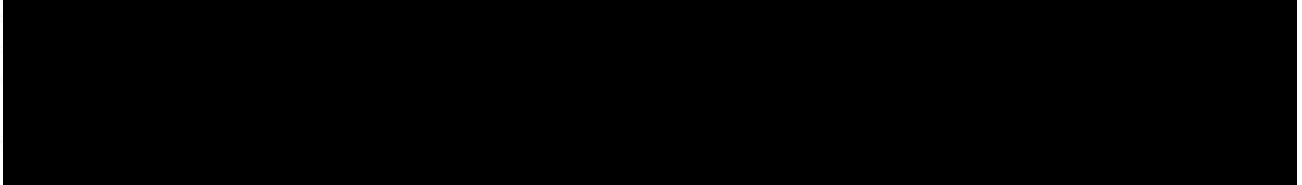
[Handwritten signature]

Beni in Castelnovo Bariano (RO), in via Golena Cibo n.c. 249**Lotto n. 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

In Castelnovo Bariano (RO), in via Golena Cibo n.c. 249.

Quota e tipologia del diritto.

A) Piena proprietà per la quota di 1/1, in capo a:



B) Proprietà in capo a DEMANIO DELLO STATO con diritto quale "usuario a tempo determinato" in capo a:



NOTA: le denominazioni della ragione sociale della società concordataria sopra elencate, sebbene tra loro non identiche, individuano presso l'Agenzia Entrate - Territorio, i beni nella disponibilità della



L'immobile, come desunto dalla documentazione unita a corredo della proposta di concordato preventivo, nel prosieguo meglio descritto, è costituito da un complesso industriale, già ex fornace per la produzione di laterizi, quindi, riconvertito alla produzione di manufatti prefabbricati di cemento armato e latero cemento, posto in un'area golenale chiusa del fiume Po.

L'opificio è costituito da:

- palazzina composta da uffici, spogliatoio-servizi igienici al Piano Terra ed abitazione del custode al Piano Primo;
- locali destinati ai cicli di produzione, depositi, officina, magazzini, tettoie, aree consolidate.

NOTA: alcune porzioni degli edifici che compongono l'insediamento produttivo, sono risultate inagibili/non fruibili a causa della loro vetustà e del parziale crollo delle strutture del coperto.

Superfici corpi di fabbrica:

- particella 175/6	(magazzino – locale di deposito Piano Terra)	mq. 1.608,00;
- particella 175/8	(abitazione posta al Piano Primo)	mq. 206,00;
- particella 175/10	(opificio – compresi uffici Piano Terra)	mq. 4.912,63;
- particella 175/11	(opificio Piano terra)	mq. 2.760,75;
- particella 175/12	(opificio – unità collabente Piano Terra-Primo)	mq. 1.391,97;
- particella 178 concessione demaniale	(magazzino – locale di deposito Piano Terra)	mq. 1.425,54.

Superfici aree scoperte destinate a deposito di materiali e spazi di manovra:

- particella 175/9	mq. 55.236,65;
- particella 178 concessione demaniale	mq. 9.606,46;
	totale mq. 64.843,11.

Superficie totale aree insediamento industriale mq. 76.942.

Superfici terreni circostanti l'insediamento industriale:

- particella 245 mq. 15;
- particella 183 mq. 28;
- particella 184 mq. 7.628;
- particella 185 mq. 2.946;
- particella 338 mq. 450;
- particella 339 mq. 4.300;

- particella 340 mq. 410;
- particella 193 mq. 699;
- particella 194 mq. 1.662;
- particella 195 mq. 5.639.
- totale mq. 23.777

NOTA: le superfici degli edifici sono state determinate avvalendosi degli elaborati grafici uniti alle pratiche edilizie ed a quelli forniti dal Geom. Celso Caramori, previo espletamento di verifiche a campione sul campo; le superfici delle aree scoperte derivano dalla differenza tra la superficie catastale delle particelle sopra elencate e la superficie coperta in pianta dagli edifici.

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Comune di Castelnovo Bariano.

> Catasto Fabbricati.

Intestazione:

██████████ proprietà per 1000/1000.

- foglio 22, particella 175, subalterno 6, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 1662, superficie catastale mq. 1697, indirizzo via Golena Cibo, piano T, rendita € 2.918,39;
- foglio 22, particella 175, subalterno 8, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 206 – ridotta mq. 194, indirizzo via Golena Cibo, piano 1, rendita € 309,87;
- foglio 22, particella 175, subalterno 10, categoria D/1, indirizzo via Golena Cibo, piano T, rendita € 6.442,00;
- foglio 22, particella 175, subalterno 11, categoria D/1, indirizzo via Golena Cibo, piano T, rendita € 4.454,00;
- foglio 22, particella 175, subalterno 12, categoria F/2 – unità collabenti, indirizzo via Golena Cibo, piano T-1, rendita € zero.

Intestazione:

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, proprietà;

██████████ con sede in Castelnovo Bariano, usuario a tempo determinato.

- foglio 22, particella 178, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 1173, superficie catastale mq. 1221, indirizzo via Golena Cibo, piano T, rendita € 2.059,73.

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE.

- foglio 22, particella 175, subalterno 9, indirizzo via Golena Cibo, piano T, rendita € zero.
- Trattasi di bene comune non censibile ai subalterni 6 – 8 – 10 – 11 – 12.

> Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 22, particella 175, ente urbano, superficie catastale ha. 06.59.10., Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area di proprietà esclusiva sottostante e circostante gli edifici;
- foglio 22, particella 178, ente urbano, superficie catastale ha. 01.10.32., Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area fruita in concessione dal demanio sottostante e circostante alcuni edifici.

Intestazione:

██████████ con sede in Castelnovo Bariano, proprietà per 1000/1000.

- foglio 22, particella 183, area rurale, superficie catastale ha. 00.00.28., Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero;
- foglio 22, particella 184, incolto produttivo, classe U, superficie catastale ha. 00.76.28., Reddito Dominicale € 5,12, Reddito Agrario € 1,97;

- foglio 22, particella 185, prato, classe 2, superficie catastale ha. 00.29.46., Reddito Dominicale € 15,98, Reddito Agrario € 8,37;
- foglio 22, particella 338, incolto produttivo, classe U, superficie catastale ha. 00.04.50., Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € 0,12;
- foglio 22, particella 339, seminativo, classe 3, superficie catastale ha. 00.43.00., Reddito Dominicale € 26,28, Reddito Agrario € 21,10.

Intestazione:

[redacted] proprietà per 1000/1000.

- foglio 22, particella 193, prato, classe 2, superficie catastale ha. 00.06.99., Reddito Dominicale € 3,79, Reddito Agrario € 1,99;
- foglio 22, particella 194, seminativo, classe 4, superficie catastale ha. 00.16.62., Reddito Dominicale € 8,58, Reddito Agrario € 6,87;
- foglio 22, particella 195, seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha. 00.56.39., Reddito Dominicale € 39,32, Reddito Agrario € 27,67.

Intestazione:

[redacted] con sede in Castelnovo Bariano, proprietà per 1000/1000.

- foglio 22, particella 245, seminativo, classe 4, superficie catastale ha. 00.00.15., Reddito Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,06.

Intestazione:

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, proprietà;

[redacted] usuario a tempo determinato – usuaria temporanea per la sua qualità di frontista dell'argine consorziale di seconda categoria a sinistra del fiume Po.
 - foglio 22, particella 340, seminativo, classe 2, superficie catastale ha. 00.04.10., Reddito Dominicale € 3,56, Reddito Agrario € 2,33.

Coerenze particelle nn. 175, 178, 183, 184, 185, 193, 194, 195, 245 - foglio 22, in un solo corpo: Nord/ particelle nn. 444 – 445 – 173 – 244; Est/ particelle nn. 190 – 192 – 395; Sud/ particelle nn. 197 – 327 – 326 – 325 – 324 – 181 – 179; Ovest/ particella n. 174 – pubblica via "Golena Cibo"; salvis.

Coerenze particelle nn. 338, 339, 340 – foglio 22, in un solo corpo: Nord/ particella n. 138; Est/ particella n. 141 – pubblica via "Golena Cibo"; Sud/ particelle nn. 164 – 167; Ovest/ particelle nn. 140 – 139 – 243; salvis.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 1").

1.1. Conformità catastale.

Le unità immobiliari sono chiaramente individuabili avvalendosi della descrizione catastale e dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

Le intestazioni riportate nei tabulati di visura del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati non riportano la dicitura della ragione sociale univoca e corretta, ovvero identica, a causa delle diverse descrizioni della stessa risultanti nei titoli di provenienza dei beni alla società concordataria; allo stato della procedura non si ritiene necessario procedere agli aggiornamenti della ditta catastale.

Le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari come riportate nelle planimetrie del Catasto Fabbricati, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In data 03/11/2016 è stata depositata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio istanza per l'aggiornamento nella mappa vettoriale al riguardo del modesto edificio soprastante la particella n. 245, in quanto demolito.

L'aggiornamento catastale degli elaborati grafici diverrà necessario qualora si dovrà procedere alla demolizione della porzione di edificio soprastante la particella n. 178 di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (v. allegato "Documentazione AlPo – Lotto n. 1"); il costo della denuncia di variazione utile all'aggiornamento della consistenza a seguito dell'eventuale demolizione, può indicarsi in € 1.500,00 oltre ad oneri previdenziali e fiscali.

I confini delle aree, una volta disboscati, dovranno essere oggetto di verifica in contraddittorio con le proprietà private e non adiacenti; il costo derivante da tale attività, può essere indicato in € 3.500,00 oltre ad oneri previdenziali e fiscali.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 1").

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: zona golenale del Comune di Castelnovo Bariano (sinistra Po)

Area urbanistica: golenale, a traffico limitato, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ma non secondaria.

Importanti centri limitrofi: -----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, golenali.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Po;

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: S.P. 43 "Castelnuovo Bariano – Sermide"

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi (municipio, supermercati, negozi al dettaglio, scuole, luoghi di culto, luoghi di aggregazione, poste e telegrafi, istituti di credito) sono posti nel centro del Comune di Castelnovo Bariano a circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è risultato nella disponibilità della società concordataria; l'abitazione è condotta dal Sig. [redacted] liquidatore della società.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: convenzione edilizia per realizzazione di un Piano di Recupero tra il Comune di Castelnovo Bariano e la [redacted] con atto a rogito del Notaio Dott. Umberto Barbieri di Castelmasa in data 01/04/1993 rep. n. 24315, registrato a Castelmasa il 20/04/1993 al n. 106 serie 1, trascritto a Rovigo il 29/04/1993 ai nn. 2989 R.G. 2163 R.P.. Le particelle interessate dal Piano di Recupero sono le nn. 175 – 193 – 194 – 195 e parte delle particelle nn. 184 e 185 del foglio 22.

NOTA: validità della convenzione anni 10; convenzione concernente le pratiche edilizie nn. 16/1993 e 5/1994 elencate al successivo punto 7.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

> servitù di passaggio risultante nell'atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmasa del 19/10/1968 rep. n. 226/115, registrato a Castelmasa il 06/11/1968 al n. 346 vol. 72, trascritto a Rovigo il 21/11/1968 ai nn. 6063 R.G. 4873 R.P., con il quale la società concordataria acquista dai sig.ri [redacted] i terreni contraddistinti dalle particelle nn. 183-184-185 del foglio 22 del Comune di Castelnovo Bariano; la servitù riguarda stradella in sommità dell'argine sinistro del fiume Po;

> servitù di passaggio e distacco tra le costruzioni risultanti nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Umberto Barbieri di Castelmasa del 20/03/1986 rep. n. 6522 ed in data 19/05/1986 rep. n. 6873/1459, trascritto a Rovigo il 09/06/1988 ai nn. 3908 R.G. 2824 R.P., con il quale la società concordataria vende all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – ENEL – la particella n. 485 del foglio 22 del Comune di Castelnovo Bariano;

> la particella n. 340, acquistata dalla società concordataria con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmasa del 09/05/1969 rep. n. 748/354, registrato a Castelmasa il 22/05/1969 al n. 353 vol. 73, trascritto a Rovigo il 28/05/1969 ai nn. 3055 R.G. 2482 R.P., da questa condotta in virtù di diritto di usufrutto temporaneo spettando la proprietà al Demanio Pubblico dello Stato, gode di servitù di passaggio sul fondo dei venditori ed è regolamentata la piantagione di alberi di alto fusto.

> concessioni AIPo per l'occupazione di area demaniale di cui alla comunicazione in data 28/10/2016:

- "Concessione idraulica per l'uso di una rampa e di mq. 11.032 di terreno demaniale con sovrastante capannone ad uso industriale fra gli stanti 73-74 in sinistra del fiume Po in Comune di Castelnovo Bariano" Pratica PO TE00082 – istanza di rinnovo chiesta in data 28/11/2006 rigettata con decreto n. 57 del 16/02/2015 dalla Regione Veneto in quanto la ditta è risultata inadempiente per la mancata sottoscrizione del Disciplinare di concessione e per il mancato pagamento dei canoni pregressi calcolati dal competente Ufficio Regionale del Genio Civile di Rovigo pari ad € 24.031,90;

- "Concessione per usufruire di mq. 520 (65 x 8 m) di terreno demaniale (foglio 22 mappale 197/p) occupati da arginello golenale a protezione di area golenale chiusa di proprietà privata – sinistra Po tra stanti 74-75 in Comune di Castelnovo Bariano" – Pratica PO TE00023 - EX PO TERR/13 – Disciplinare n. 174 del 18/06/1984 – Decreto n. 3278 del 10/07/1984 – concessione scaduta in data 31/12/1996 e successiva richiesta di rinnovo in data 23/02/2005. Con nota del 11/04/2016 l'Ufficio Regionale del Genio Civile

comunicava il calcolo aggiornato dei canoni demaniali ancora da regolarizzare, ovvero € 213,22;
 - pulizia e disboscamento vegetazione da effettuare nella particella n. 178, sulla scarpata lato golena dell'arginello golendale sempre della particella 178 per renderlo ispezionabile ai fini di verificarne l'integrità, nella porzione di superficie in concessione della particella 197;
 - demolizione della porzione di edificio soprastante la particella n. 178 di proprietà demaniale (si potrà ovviare a tale obbligo solamente in caso di rilascio di nuova concessione da parte della Regione Veneto);
 - demolizione rampa di accesso alla proprietà della società SIME, ovvero quella posta in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest della particella n. 175, al fine di non renderla praticabile al transito.

(v. allegati "Documentazione AIPo – Lotto n. 1" e "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

> Ipoteca volontaria derivante da finanziamento a medio termine a favore di CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE SPA contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Rovigo in data 26/02/1985 ai nn. 1357 R.G. 158 R.P..

Importo ipoteca: Lire 945.000.000,00

Importo capitale: Lire 450.000.000,00.

NOTA: cancellazione avvenuta con domanda di annotazione repertoriata in data 22/05/1992 ai nn. 4343 R.G. 529 R.P. relativamente all'immobile e con domanda di annotazione repertoriata in data 22/05/1992 ai nn. 4344 R.G. 530 R.P. relativamente al privilegio.

> Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di FORNACE CALANDRA S.R.L. contro [REDACTED] iscritta ad Rovigo in data 19/08/2015 ai nn.

6218 R.G. 939 R.P..

Importo ipoteca: € 50.563,00;

Importo capitale: € 33.563,00.

NOTA: l'ipoteca colpisce tutti i beni costituenti i lotti nn. 2 – 3 – 4 ed alcuni del lotto n. 1.

4.2.2 Pignoramenti: non rilevati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

> Decreto di ammissione a concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], trascritta a Rovigo in data 09/09/2016 ai nn. 7566 R.G. 5200 R.P..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria alla data del 25/11/2016.

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4").

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente

Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: certificazione mancante.

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati.

Avvertenze ulteriori:

- vedasi comunicazione AIPo precedente punto 4.1.4.

- l'insediamento è posto in zona golendale del fiume Po, soggetta a possibili allagamenti.

- considerata la destinazione urbanistica dell'area e valutato quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente valutazione, si evidenzia che per qualsiasi intervento edilizio si intenderà realizzare, dovrà essere redatto un Piano di Recupero finalizzato alla riutilizzazione ed alla valorizzazione

dell'edificio "ex fornace" e delle sue aree di pertinenza, mediante interventi compatibili con gli edifici e con il sito valutato nel suo insieme, oltre che nel rispetto del vincolo paesaggistico imposto nella fascia di ml. 150 dal rilevato arginale del fiume Po.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

> Provenienza particelle 175 – 178.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED]

Proprietario da data antecedente il ventennio fino al 27/06/1968.

Attuali proprietari.

- [REDACTED] con sede in Castelnovo Bariano.

Proprietaria dal 27/06/1968 ad oggi, in forza di decreto di trasferimento immobili e mobili del Tribunale di Padova in data 27/06/1968 rep. n. 1520 cron. N. 9457, registrato a Padova (?) il 16/07/1968 al n. 3832 mod. 3 vol. 134, trascritto a Rovigo il 30/07/1968 ai nn. 3922 R.G. 3181 R.P..

Nel decreto di trasferimento è fatta menzione del trasferimento "di diritti vantati dalla fallita sugli immobili costruiti sui mappali 177 e 175 del foglio 22 del Comune di Castelnovo Bariano di proprietà della [REDACTED] (casa ad uso abitazione, custode ed uffici) e sui mappali 178 e 182 stesso comune e foglio, entrambi demaniali, in usufrutto alla [REDACTED]. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risulta che le sopra elencate particelle, sono pervenute alla società concordataria, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Bagnoli in data 18/04/1968 rep. N. 10771/5184, trascritto a Rovigo in data 11/05/1968 ai nn. 2434 R.G. 1973 R.P..

> Provenienza particelle nn. 183 – 184 – 185.

Precedenti proprietari.

[REDACTED] nato a Castelnovo Bariano il 05/04/1920;

[REDACTED] nato a Castelnovo Bariano il 28/03/1922;

[REDACTED] nato a Castelmasa il 09/11/1921.

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 19/10/1968.

Attuali proprietari.

- [REDACTED] con sede in Castelnovo Bariano.

Proprietaria dal 19/10/1968 ad oggi, in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmasa in data 19/10/1968 rep. n. 226/115, registrato a Castelmasa il 06/11/1968 al n. 346 vol. 72, trascritto a Rovigo il 21/11/1968 ai nn. 6063 R.G. 4873 R.P..

> Provenienza particelle nn. 338 – 339 – 340.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED] nato a Castelnovo Bariano il 05/04/1920;

[REDACTED], nato a Castelnovo Bariano il 28/03/1922;

[REDACTED], nato a Castelmasa il 09/11/1921.

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 09/05/1969.

Attuali proprietari.

- [REDACTED], con sede in Castelnovo Bariano.

Proprietaria dal 09/05/1969 ad oggi, in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmasa in data 09/05/1969 rep. n. 748/354, registrato a Castelmasa il 22/05/1969 al n. 353 vol. 73, trascritto a Rovigo il 28/05/1969 ai nn. 3055 R.G. 2482 R.P..

> Provenienza particelle nn. 193 – 194 – 195.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED] nato a Badia Polesine il 26/06/1926.

Proprietario da data antecedente il ventennio fino al 06/08/1976.

Attuali proprietari.

- [REDACTED], con sede in Castelnovo Bariano.
Proprietaria dal 06/08/1976 ad oggi, in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Francesco Manetto di Ostiglia in data 06/08/1976 rep. n. 24960/10907, registrato a Mantova il 19/08/1976 al n. 3762, trascritto a Rovigo il 11/08/1976 ai nn. 4039 R.G. 3216 R.P..

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4").

7. PRATICHE EDILIZIE.

Identificativo: LICENZA EDILIZIA ANNO 1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di "costruzione di un capannone ad uso essiccazione materiale laterizio".

Rilascio in data 04/10/1974

Identificativo:

BUSTA CONDONO EDILIZIO N. 399/1986 – presentato in data 30/09/1986 prot. n. 5175

BUSTA CONDONO EDILIZIO N. 475/1986 – presentato in data 31/10/1986 prot. n. 5892

RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 279 in data 18/11/2016.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio Legge n. 47/1985 e Legge n. 724/1994

Per lavori di: opere edilizie realizzate in assenza di licenza edilizia o di concessione edilizia nel periodo compreso tra gli anni 1970 e 1982.

IDENTIFICATIVO: CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.

Per lavori di "Piano di recupero di iniziativa privata, 1° stralcio esecutivo, area ex fornace"

Rilascio in data 20/05/1993 prot. n. 55 – pratica edile n. 950

Del primo stralcio è stato realizzato l'ampliamento dell'edificio oggi contraddistinto dalla particella n. 175 subalterno 11, senza tuttavia sia stata chiesta l'agibilità.

IDENTIFICATIVO: CONCESSIONE EDILIZIA N. 5/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica.

Per lavori di "Piano di recupero di iniziativa privata area dell'ex fornace – 2° stralcio"

Rilascio in data 07/02/1994 prot. n. 35 – pratica edile n. 950

Del secondo stralcio, sono state eseguite le demolizioni di parte dell'edificio "B" e dell'edificio "A".

Le Concessioni Edilizie nn. 16/1993 e 5/1994 devono intendersi decadute.

(v. allegato "Documentazione urbanistica – Lotto 1").

7.1 Conformità edilizia.

Presso l'U.T.C. di Castelnovo Bariano sono state reperite cinque pratiche edilizie, elencate al precedente punto 7.

Considerato lo stato dei luoghi, peraltro in più punti non accessibili sia all'interno che all'esterno degli edifici, la verifica è avvenuta mediante assunzione di misure a campione e sulla scorta degli elaborati grafici uniti alle Concessioni Edilizie a sanatoria ed alle Concessioni Edilizie dei Piani di Recupero ed a quelli forniti a cura del Geom. Celso Caramori, dai quali è risultato che gli edifici/corpi di fabbrica, relativamente alle superfici coperte ed ai volumi, sono sostanzialmente conformi; diverse situazioni denunciano modifiche interne che tuttavia non incidono sui parametri urbanistici.

Atteso che l'intero complesso immobiliare è completamente da risanare, ristrutturare e dotare di impianti e reti tecnologiche conformi alle vigenti norme, si potrà procedere alle messe in pristino e/o alle eventuali sanatorie edilizie, nonché all'ottenimento del certificato di agibilità.

Nel procedere all'intervento edilizio di cui sopra, si dovrà:

- rimuovere e smaltire le lastre di eternit costituenti la copertura di diversi corpi di fabbrica, di superficie indicativa di circa 5.800 mq., pari ad € 10,00/mq., quindi ad € 58.000,00 oltre ad oneri fiscali;
- costi pratica edilizia e pratica D.Lgs. 81/2008 € 5.000,00 oltre ad oneri fiscali;

- qualora non venga rinnovata la concessione demaniale (v. punto 4.1.4. precedente) necessaria al mantenimento in essere della porzione di edificio soprastante la particella n. 178, il costo per la sua demolizione è dato da:
- > demolizione edificio circa mq. 1.340 x altezza media circa ml. 10,10 = mc. 13.534 x € 5,00/mc. = € 67.670,00;
- > demolizione pavimentazione edificio circa mq. 1.340 x spessore stimato ml. 0,25 = mc. 335 x € 80,00/mc = € 26.800,00;
- > costi pratica edilizia € 3.000,00.
- Costo complessivo demolizione = € 97.470,00 oltre ad oneri fiscali.

(v. allegato "Documentazione urbanistica – Lotto n. 1").

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi approvato dal Comune di Castelnovo Bariano con deliberazione del C.C. n. 3 in data 25/01/2016.

Particelle nn. 175 – 178 – 183 – 184 – 185 – 193 – 194 – 195 – 245 foglio 22.

- Zona Territoriale Omogenea – DS – ex fornace in ambito golenale.

Particelle nn. 338 – 339 – 340 foglio 22.

- Zona Territoriale Omogenea – area golenale chiusa del fiume Po.

- Parte dell'insediamento è soggetto a vincolo ambientale derivante dalla vicinanza del fiume Po.

(v. allegato "Documentazione urbanistica – Lotto n. 1").

Descrizione opificio/insediamento produttivo e terreni adiacenti/limitrofi.

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di complesso edilizio destinato alla produzione di laterizi – ex fornace – il cui impianto risale agli anni '40, con ogni probabilità sorto in più tempi e nel tempo modificato ed adattato secondo le necessità derivanti dall'evoluzione del sistema produttivo e della diversificazione della produzione, nonché dal deterioramento strutturale, in particolare per quanto riguarda le strutture lignee dei coperti, sostituite con capriate e profilati di ferro dimensionate secondo necessità; gli impianti e le reti tecnologiche sono obsolete e fatiscenti, non conformi alle vigenti norme.

La palazzina composta dagli uffici, dagli spogliatoi e dall'abitazione del custode, nel tempo oggetto di interventi di ammodernamento, evidenzia la necessità di importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento di impianti e reti tecnologiche.

L'accesso al sito avviene dalla strada comunale denominata via "Golena Cibo", mediante un ampio varco carraio e, quindi, una rampa.

Nel lato opposto della via pubblica "Golena Cibo", vi è la striscia di terreno di proprietà della concordataria, contraddistinto dalle particelle nn. 338, 339, accessibile dalla n. 340 oggetto di concessione demaniale, comprendente l'arginello interessato da folta vegetazione spontanea ed una modesta superficie di terreno agricolo confusa con l'adiacente di proprietà di terzi e da questi coltivata.

Perimetralmente l'insediamento produttivo è delimitato da argini ed arginelli del fiume Po.

Le aree scoperte sono per la maggiore superficie consolidate con inerti, laterizio frantumato e pavimentazioni di calcestruzzo; le aree perimetrali, corrispondenti agli arginelli delle difese idrauliche, sono interessati da folta vegetazione spontanea; di massima, il costo per il disboscamento e lo smaltimento dei rifiuti può essere indicato in € 20.000,00, oltre ad oneri fiscali.

Pressoché al centro dell'ampia area scoperta, vi sono due cumuli di materiale dalle cui analisi di laboratorio sono risultati classificati "rifiuto non pericoloso", pari a 81.615 quintali (v. inventario beni mobili prodotto dalla concordataria), per la rimozione e lo smaltimento dei quali i costi da sostenere sono i seguenti:

- > conferimento materiale presso siti autorizzati privati q. 81.615 x € 1,00/q. = € 81.615,00;
- > trasporto a siti autorizzati privati ubicati in Verona, Mantova e Rovigo q. 81.615 x € 0,70/q. = € 57.130,50;
- > sommano € 138.745,50 oltre ad I.V.A. nella misura di legge (rif. Società Ferrati Andrea di Ceregnano – RO). I costi derivanti dalla demolizione della rampa posta nell'angolo Nord-Ovest dell'area di proprietà della società concordataria, di cui alla prescrizione dell'AlPo, ovvero le opere necessarie per interdirne l'uso, possono indicarsi in € 3.000,00 oltre ad oneri fiscali.

La visione dell'unità documentazione fotografica potrà essere di ausilio per avere contezza delle condizioni degli edifici e dell'immobile nel suo insieme.

(v. allegato "Documentazione fotografica – Lotto n. 1").

Informazioni relative al calcolo della consistenza.

Determinazione delle superfici.

Le superfici degli edifici sono state determinate avvalendosi degli elaborati grafici uniti alle pratiche edilizie ed a quelli forniti dal Geom. Celso Caramori, previo espletamento di verifiche a campione sul campo; le superfici delle aree scoperte derivano dalla differenza tra la superficie catastale delle particelle sopra elencate e la superficie coperta in pianta dagli edifici.

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Magazzino e locale di deposito – particella 175/6	Superficie esterna lorda	1.608,00	1,00	1.608,00
Abitazione posta al Piano Primo – particella 175/8	Superficie esterna lorda	206,00	1,00	206,00
Opificio compresi uffici – particella 175/10	Superficie esterna lorda	4.912,63	1,00	4.912,63
Opificio – particella 175/11	Superficie esterna lorda	2.760,75	1,00	2.760,75
Opificio/unità collabente – particella 175/12	Superficie esterna lorda	1.391,97	1,00	1.391,97
Magazzino e locale di deposito – particella 178	Superficie esterna lorda	1.425,54	1,00	1.425,54
Totale mq. 12.304,89				12.304,89
Area scoperta – particella 175/9 – deposito materiali e prodotti finiti e spazi di manovra	Superficie catastale – superficie coperta	55.236,65	1,00	55.236,65
Area scoperta – particella 178 – deposito materiali e prodotti finiti e spazi di manovra	Superficie catastale – superficie coperta	9.606,46	1,00	9.606,46
Totale mq. 64.843,11				64.843,11
Aree terreni circostanti – particelle 183, 184, 185, 193, 194, 195, 245, 338, 339, 340.	Superficie catastale	23.777,00	1,00	23.777,00
Totale mq. 23.777,00				23.777,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Nella determinazione del valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione del fabbricato, le pertinenze e degli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale di mercato, atteso che non è dato conoscere di simili immobili oggetto di recenti transazioni, è stato adottato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato per ciascun edificio; al quale è stato applicato il coefficiente di vetustà in funzione dell'età dei corpi di fabbrica (l'impianto originario della fornace risulta censito negli anni '40) e delle effettive condizioni di uso e manutenzione.

Per quanto riguarda il valore del terreno/area sottostante gli edifici, essendo la previsione dello strumento urbanistico "dedicata" allo specifico insediamento produttivo e considerata la zona nella quale è posto (area golennale), è stato assunto quale valore al metro quadrato quello più probabile di mercato, tenuto conto dei vincoli urbanistici ed amministrativi.

Per la determinazione del costo di costruzione, con riferimento alle caratteristiche dei diversi corpi di fabbrica degli edifici, sono state assunte informazioni presso operatori del settore ed è stato tenuto conto del particolare momento di congiuntura e di stagnazione del mercato immobiliare che permette di ottenere condizioni economiche più vantaggiose rispetto al recente passato.

Le particelle nn. 178 e 340, in concessione d'uso dal Demanio Pubblico dello Stato, non sono state considerate ai fini della valutazione.

8.2 Fonti di informazione.

Operatori del settore agenti in loco, conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi.

Destinazione	Superficie Lorda Mq.	Valore unitario di ricostruzione al mq.	Valore complessivo
Porzione di edificio destinata a magazzino e locale di deposito – particella 175 subalterno 6	1.608,00	€ 400,00	€ 643.200,00
Edificio destinato ad uffici al Piano Terra – porzione particella 175 subalterno 10 – e ad abitazione al Piano Primo – particella 175 subalterno 8.	483,00	€ 800,00	€ 386.400,00
Edificio destinato a tettoia e deposito – porzione particella 175 subalterno 10 (edificio posto ad Ovest dell'area)	489,53	€ 450,00	€ 220.288,50
Edificio destinato a ripostiglio e deposito (posto in zona centrale dell'area) e bassocomodo destinato a ripostiglio (posto a Nord rispetto la palazzina uffici ed abitazione) – porzione particella 175 subalterno 10	173,47	€ 400,00	€ 69.388,00
Edificio destinato alla produzione di solai prefabbricati – particella 175 subalterno 11	2.760,75	€ 300,00	€ 828.225,00
Porzione costituente corpo originario fornace – porzione particella 175 subalterno 10 e parte subalterno 12	6.754,81	€ 600,00	€ 4.052.886,00
Porzione di edificio fatiscente – porzione particella 175 subalterno 12	427,50	€ 300,00	€ 128.250,00
Edificio destinato a magazzino – particella 178	1.425,54	€ 400,00	€ 570.216,00
Totale parz.			€ 6.898.853,50
Area – particelle nn. 175, 183, 184, 185, 193, 194, 195, 245	84.535	€ 3,00	€ 253.605,00
Terreno posto oltre la strada pubblica particelle nn. 338, 339	4.750	€ 1,00	€ 4.750,00
Totale parz.			€ 258.355,00
Totale			€ 7.157.208,50

Deprezzamento del costo di costruzione.

> Costo di costruzione € 6.898.853,50 x coeff. 0,95 (coefficiente di deprezzamento considerato l'alto livello di degrado degli edifici)	€	344.942,68
> Area	€	258.355,50
Valore complessivo immobile	€	603.297,68

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

> Decurtazione per attività di regolarizzazione catastale	€	5.000,00
> Canoni non pagati concessioni demaniali	€	24.245,12
> Decurtazione per attività rimozione eternit e pratica edilizia	€	63.000,00
> Demolizione edificio e pavimentazione soprastante la particella 178	€	94.470,00
> Smaltimento cumuli di inertii "rifiuto non pericoloso"	€	138.745,50
> Disboscamento	€	20.000,00
> Demolizione rampa angolo Nord-Ovest area	€	3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico.

Valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato
di fatto e di diritto in cui si trova e giace

€ 254.837,06

- Valore arrotondato per eccesso ad € 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00).

NOTA: qualora si dovesse ricorrere alla vendita giudiziaria, il "valore complessivo immobile" dovrà essere decurtato del 15% quale garanzia per vizi non risultanti dal presente documento.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi (municipio, supermercati, negozi al dettaglio, scuole, luoghi di culto, luoghi di aggregazione, poste e telegrafi, istituti di credito) si trovano nel centro del Comune di Castelnovo Bariano posto a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO.

Nell'occasione del sopralluogo si è venuti a conoscenza che il sito è condotto da circa trent'anni dal Sig. [redacted] residente in [redacted] in virtù di "atto di precario" che prevede la concessione a suo favore del "diritto di caccia e pesca nelle cave di proprietà della [redacted]", di cui al documento con sottoscrizione autenticata a cura del Comune di Castelnovo Bariano in data 29/04/2016.

La "concessione" è a titolo gratuito a fronte della manutenzione del sito, con scadenza 31/03/2017 ed impegno, nell'evenienza della cessione dell'immobile, a liberarlo entro trenta giorni dalla "comunicazione scritta della cessione".

(v. allegato "Possesso immobile" – Lotto n. 2).

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: servitù di cui all'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmasa del 05/03/1969 rep. n. 581, registrato a Castelmasa il 21/03/1969 al n. 202 vol. 73, trascritto a Rovigo il 02/04/1969 ai nn. 2008 R.G. 1540 R.P., con il quale la società concordataria ha acquistato dal sig. [redacted] i terreni contraddistinti dalle particelle nn. 78/a – 83/a – 82 (ora particella 78) del foglio 16 del Comune di Castelnovo Bariano e con il quale è stata costituita, a favore del fondo alienato ed a carico del fondo limitrofo, "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per veicoli di ogni specie, su striscia di terreno della larghezza costante di ml. 2 e per la lunghezza di circa ml. 193 corrente in fregio al confine di ponente del mappale 83/b a partire dalla strada comunale Giacciana verso Nord".

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

> Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di FORNACE CALANDRA S.R.L. contro [redacted], iscritta ad Rovigo in data 19/08/2015 ai nn. 6218 R.G. 939 R.P..

Importo ipoteca: € 50.563,00;

Importo capitale: € 33.563,00.

NOTA: l'ipoteca colpisce tutti i beni costituenti i lotti nn. 2 - 3 - 4 ed alcuni del lotto n. 1.

4.2.2 Pignoramenti: non rilevati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

> Decreto di ammissione a concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [redacted]

[redacted] contro [redacted]

[redacted], trascritta a Rovigo in data 09/09/2016 ai nn. 7566 R.G. 5200 R.P..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria alla data del 25/11/2016.

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4").

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente

Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente
 Indice di prestazione energetica: non conosciuto.
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente.
 Avvertenze ulteriori: nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

> PROVENIENZA PARTICELLA (ATTUALE) N. 78.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED], nato a Castelnovo Bariano il 13/06/1885.
 Proprietario da data antecedente il ventennio fino al 05/03/1969.

Attuali proprietari.

- [REDACTED], con sede in Castelnovo Bariano.
 Proprietaria dal 05/03/1969 ad oggi, in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Carlo Rabitti di Castelmassa in data 05/03/1969 rep. n. 581/281, registrato a Castelmassa il 21/03/1969 al n. 202 vol. 73, trascritto a Rovigo il 02/04/1969 ai nn. 2008 R.G. 1540 R.P..

> PROVENIENZA PARTICELLE (ATTUALI) NN. 147 e 148.

Precedenti proprietari.

- [REDACTED], nato a Castelnovo Bariano il 28/07/1925,
 [REDACTED], nata a Legnago il 25/02/1928.
 Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 19/03/1982.

Attuali proprietari.

- [REDACTED], con sede in Castelnovo Bariano.
 Proprietaria dal 19/03/1982 ad oggi, in forza di atto di vendita a rogito del Notaio Dott. Francesco Manetto di Ostiglia in data 19/03/1982 rep. n. 36127/14395, registrato a Mantova il 08/04/1982 al n. 1438, trascritto a Rovigo il 13/04/1982 ai nn. 2421 R.G. 1915 R.P..

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4").

7. PRATICHE EDILIZIE.

Non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'attività di estrazione del terreno, risalente a circa trenta anni orsono.

7.1 Conformità urbanistica.

Lo stato dei luoghi è conforme alla previsione dello strumento urbanistico vigente.

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano degli Interventi approvato dal Comune di Castelnovo Bariano con deliberazione del C.C. n. 3 in data 25/01/2016.

Particella n. 78 foglio 16.

- Zona Territoriale Omogenea – in parte in area agricola, in parte in area non idonea da un punto di vista edificatorio (cava di pesca).

Particelle nn. 147 – 148 foglio 16.

- Zona Territoriale Omogenea – area non idonea da un punto di vista edificatorio (cava di pesca).

(v. allegato "Documentazione urbanistica – Lotto n. 2).

Descrizione terreni

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di nudo terreno, composto da tre particelle formanti un solo corpo di forma irregolare, accessibile dalla pubblica via "Giaciana" mediante una capezzagna, insistente entro la proprietà di terzi, consolidata mediante riporto di inerti leggeri e laterizio frantumato/macinato.

A seguito dell'attività di estrazione di materiale da impiegare per la produzione di laterizi, la pressoché totale superficie dell'area è occupata da bacini, ovvero cave, alimentati da acqua sorgiva.

Il sito è attualmente destinato, senza tuttavia vi sia esercizio di attività commerciale, per la pesca sportiva e quale appostamento fisso venatorio.

I bacini sono perimetralmente delimitati da capezzagne ed attraversati da argini lungo i quali vi sono essenze arboree di alto fusto e folta vegetazione spontanea.

Non è presente alcun edificio/manufatto.

Il sito è delimitato da fossi e scoline, non recintato; l'attività di manutenzione è svolta dal Sig. [REDACTED] in virtù di "atto di precario".

Nel corso del sopralluogo non sono stati visti e rilevati materiali assimilabili a "rifiuti".

(v. allegato "Documentazione fotografica – Lotto n. 2").

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Terreni incolti (cave da pesca)	Superficie catastale	63.526	1,00	63.526
Totali mq.				63.526

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Nella determinazione del valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione e la particolare destinazione.

Nella ricerca del valore attuale commerciale, attese le particolari caratteristiche del sito e l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare, è stata svolta indagine presso operatori del settore della pesca sportiva, tenuto conto che nell'ipotesi di utilizzo del sito a tale fine, sarà necessario ottenere le necessarie autorizzazioni commerciali ed edilizie-urbanistiche.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori economici, conoscenza personale.

8.3 Valutazione:

Destinazione	Superficie catastale (mq)	Valore (€/mq)	Valore complessivo
Terreni incolti (cave da pesca)	63.526	0,80	€ 50.820,80
Totale			€ 50.820,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese attività tecnica di verifica dei confini apposizione di termini € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto.

- Valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e giace: € 48.320,80

- Valore arrotondato per difetto ad € 48.000,00 (quarantottomila/00).

NOTA: qualora si dovesse ricorrere alla vendita giudiziaria, il "valore complessivo immobile" dovrà essere decurtato del 15% quale garanzia per vizi non risultanti dal presente documento.

Beni in Calto (RO), in via dell'Industria Nord**Lotto n. 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Terreno posto in Calto (RO), in via dell'Industria Nord.

Quota e tipologia del diritto.

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, in capo a:

_____ con sede in Castelnovo Bariano, C.F. 00041580291.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da lotto di terreno edificabile di catastali mq. 7.455.

Il terreno è censito presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Comune di Calto.**Catasto Terreni.**

Intestazione: _____, con sede in Castelnovo Bariano, proprietà per 1000/1000.

- foglio **6**, particella **313**, seminativo arborato, classe 1, superficie catastale ha. 00.74.55., Reddito Dominicale € 82,34, Reddito Agrario € 46,20.

Coerenze particella n. 313: Nord/ particella 312; Est/ particella n. 326 (Lotto 4); Sud/ particella n. 314 (pubblica via dell'Industria Nord); Ovest/ particella n. 345; salvis.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 3").

1.1. Conformità catastale.

L'immobile, sulla scorta delle risultanze catastali, è chiaramente individuabile avvalendosi dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

L'intestazione è corretta.

Per l'individuazione dei termini del lotto si rende necessario procedere alla verifica dei confini in contraddittorio con i proprietari dei fondi adiacenti; i costi derivanti da tale attività sono di € 1.000,00 oltre ad oneri fiscali e previdenziali.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 3").

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: zona PIP del comune di Calto.

Area urbanistica: area produttiva artigianale industriale, a traffico locale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, non secondaria.

Importanti centri limitrofi: -----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive

Attrazioni paesaggistiche: -----

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: S.R. 6 "Eridania"

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi (municipio, supermercati, negozi al dettaglio, scuole, luoghi di culto, luoghi di aggregazione, poste e telegrafi, istituti di credito) si trovano nel centro del Comune di Calto posto a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO.

L'area è nella disponibilità della società concordataria.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: atto a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Elena Poggi di Ficarolo in data 16/09/1999 rep. n. 6145, trascritto a Rovigo il 28/09/1999 ai nn. 7929 R.G. 5184 R.P., per convenzione edilizia relativa all'esecuzione del Piano Particolareggiato di area Produttiva, tra il Comune di Calto e Consorzio Insediamenti Produttivi Eridano (proprietà per la quota di 1/1 delle particelle nn. 312 – 314 – 315 – 320), Industrial Weighing S.r.l. (proprietà per la quota di 1/1 della particella n. 317),

(proprietà per la quota di 1/1 della particella n. 313), Naac Technology S.p.a. (proprietà per la quota di 1/1 della particella n. 316), Emmeti di Manzalini Mariastella e Targa Valeria S.n.c (proprietà per la quota di 1/1 della particella n. 318) e Ferro Giovanni (proprietà per la quota di 1/1 della particella n. 319).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da evidenziare.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

> Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di FORNACE CALANDRA S.R.L. contro [redacted] iscritta ad Rovigo in data 19/08/2015 ai nn. 6218 R.G. 939 R.P..

Importo ipoteca: € 50.563,00;

Importo capitale: € 33.563,00.

NOTA: l'ipoteca colpisce i beni costituenti i lotti nn. 2, 3 e 4 ed alcuni del lotto n. 1.

4.2.2 Pignoramenti: non rilevati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

> Decreto di ammissione a concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore di [redacted] contro [redacted], trascritta a Rovigo in data 09/09/2016 ai nn. 7566 R.G. 5200 R.P..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria alla data del 25/11/2016.

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4").

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente

Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Indice di prestazione energetica: non pertinente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente.

Avvertenze ulteriori: nulla da evidenziare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

Precedenti proprietari.

- [redacted], nato a Piove di Sacco il 27/03/1953,

[redacted], nata a Montecchio Maggiore il 09/02/1958.

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 16/07/1999.

Attuali proprietari.

- [redacted], con sede in Castelnovo Bariano.

Proprietaria dal 16/07/1999 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Umberto

Barbieri di Castelmassa in data 16/07/1999 rep. n. 33328, trascritto a Rovigo il 29/07/1999 ai nn. 6497 R.G. 4272 R.P..

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza - Lotti nn. 1 - 2 - 3 - 4").

7. PRATICHE EDILIZIE.

Trattandosi di appezzamento di terreno non ancora fruito a scopi edificatori, non sono state reperite pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia.

Non pertinente trattandosi di nudo terreno.

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale e Piano Particolareggiato approvato in data 30/05/2002.

Particella n. 313 foglio 6: ZONA D2 - PRODUTTIVA DI ESPANSIONE - AMBITO 1 - PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

(v. allegato "Documentazione urbanistica - Lotti nn. 3 e 4).

Descrizione terreno

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile, di forma trapezoidale, attualmente incolto ed infestato da vegetazione spontanea, delimitato a Sud-Ovest da muricciolo di calcestruzzo armato, comodamente accessibile anche con veicoli pesanti da via "dell'Industria Nord", a sua volta accessibile dalla Strada Regionale 6 "Eridania".

L'area è parte di un recente intervento di lottizzazione.

Il costo per il disboscamento può essere indicato in € 3.000,00 oltre ad oneri fiscali.

(v. allegato "Documentazione fotografica - Lotto n. 3").

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Terreno particella n. 313	Superficie catastale	7.455	1,00	7.455
Totali mq.				7.455

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

Nella determinazione del valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione, la superficie, la conformazione e degli altri fattori determinanti ai fini della stima,

Nella ricerca del valore attuale commerciale, attesa la congiuntura e l'attuale situazione di stallo del mercato immobiliare, si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadrato, sentiti operatori locali.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore agenti in loco, conoscenza personale.

8.3 Valutazione:

Destinazione	Superficie catastale (mq)	Valore (€/mq)	Valore complessivo
Terreno particella n. 313	7.455	30,00	€ 223.650,00
Totale			€ 223.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

- Spese attività tecnica di verifica dei confini apposizione di termini € 1.000,00
- Costi di disboscamento vegetazione spontanea € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto.

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e giace: € 219.650,00

- Valore arrotondato per eccesso ad € 220.000,00 (duecentoventimila/00).

NOTA: qualora si dovesse ricorrere alla vendita giudiziaria, il "valore complessivo immobile" dovrà essere decurtato del 15% quale garanzia per vizi non risultanti dal presente documento.

Beni in Calto (RO), in via dell'Industria Nord**Lotto n. 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Terreno posto in Calto (RO), in via dell'Industria Nord.

Quota e tipologia del diritto.

- Piena proprietà per la quota di 1/1, in capo a:

S. I. M. E. S. R. L. SOCIETA PER L INDUSTRIA DEI MATERIALI EDILI con sede in Castelnovo Bariano, C.F. 00041580291.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da lotto di terreno con suscettività edificatoria di catastali mq. 24.221.

I terreni sono censiti presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Comune di Calto.**Catasto Terreni.**

Intestazione: _____, con sede in Castelnovo Bariano, proprietà per 1000/1000.

- foglio 6, particella 326, seminativo arborato, classe 1, superficie catastale ha. 02.42.21., Reddito Dominicale € 267,51, Reddito Agrario € 150,11.

Coerenze particella n. 326: Nord/ particella n. 325; Est/ particelle nn. 323 – 324 – 299; Sud/ particella n. 369; Ovest/ particelle nn. 313 (Lotto 3) - 314 (pubblica via dell'Industria Nord); salvis.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 4").

1.2. Conformità catastale.

L'immobile, sulla scorta delle risultanze catastali, è chiaramente individuabile avvalendosi dell'estratto di mappa del Catasto Terreni.

L'intestazione è corretta.

Per l'individuazione dei termini del lotto si rende necessario procedere alla verifica dei confini in contraddittorio con i proprietari dei fondi adiacenti; i costi derivanti sono di € 1.500,00 oltre ad oneri fiscali e previdenziali.

(v. allegato "Documentazione catastale aggiornata-attuale – Lotto n. 4").

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: zona PIP del comune di Calto.

Area urbanistica: area produttiva artigianale industriale, a traffico locale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, non secondaria.

Importanti centri limitrofi: -----

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole, produttive

Attrazioni paesaggistiche: -----

Attrazioni storiche: -----

Principali collegamenti pubblici: S.R. 6 "Eridania"

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi (municipio, supermercati, negozi al dettaglio, scuole, luoghi di culto, luoghi di aggregazione, poste e telegrafi, istituti di credito) si trovano nel centro del Comune di Calto posto a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO.

L'area è nella disponibilità della società concordataria.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla da evidenziare.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED], iscritta a Rovigo in data 08/11/1999 ai nn. 9212 R.G. 2009 R.P..

Importo ipoteca: Lire 4.800.000.000,00;

Importo capitale: Lire 2.400.000.000,00.

Durata anni 10.

NOTA: la formalità è annotata con domande riguardanti atto ricognitivo di debito e quietanza parziale, erogazione a saldo e restrizione di beni non riguardanti quello oggetto di questa relazione.

> Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di FORNACE CALANDRA S.R.L. contro [REDACTED], iscritta ad Rovigo in data 19/08/2015 ai nn. 6218 R.G. 939 R.P..

Importo ipoteca: € 50.563,00;

Importo capitale: € 33.563,00.

NOTA: l'ipoteca colpisce tutti i beni costituenti i lotti nn. 2, 3 e 4 ed alcuni del lotto n. 1.

4.2.2 Pignoramenti: non rilevati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

> Decreto di ammissione a concordato preventivo derivante da atto giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritta a Rovigo in data 09/09/2016 ai nn. 7566 R.G. 5200 R.P..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria alla data del 25/11/2016.

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 – 4").

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente

Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: non pertinente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non pertinente.

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente.

Indice di prestazione energetica: non pertinente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente.

Avvertenze ulteriori: nulla da evidenziare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

PROVENIENZA PARTICELLA N. 326 - GIA' PARTICELLA N. 23

Precedenti proprietari.

- [REDACTED], nato a Calto il 01/12/1940;

[REDACTED], nata a Calto il 09/04/1950.

Proprietario da data antecedente il ventennio fino al 20/01/1998.

Attuali proprietari.

- [REDACTED], con sede in Castelnovo Bariano.
 Proprietaria dal 20/01/1998 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Ciro Caccavale di Ostiglia in data 20/01/1998 rep. n. 11359, trascritto a Rovigo il 29/01/1998 ai nn. 733 R.G. 579 R.P..
 Nota: la compravendita ha avuto ad oggetto la particella n. 23, successivamente frazionata, da cui è derivata la particella n. 326.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3 - 4").

7. PRATICHE EDILIZIE.

Trattandosi di appezzamenti di nudo terreno non sono state reperite pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia.

Non pertinente trattandosi di nudo terreno.

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale e Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato in data 30/05/2002.

Particella n. 326 foglio 6: ZONA D2 – PRODUTTIVA DI ESPANSIONE – AMBITO 2 - STRUMENTO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – **LOTTO MINIMO 25.000 MQ**

N.B. La superficie del lotto di terreno, di catastali mq. 24.221, è inferiore a quella minima prevista di mq. 25.000 per i lotti ricadenti entro gli ambiti 2 e 3 del piano di attuazione vigente, quindi, pure conservando la propria suscettività edificatoria, il lotto non sarà fruibile a fini edificatori fino a che non sarà acquistata la superficie adiacente necessaria per raggiungere i 25.000 metri quadrati o fino a quando non sarà adottato dall'Amm.ne Comunale di Calto nuovo strumento urbanistico che modifichi – in diminuzione - la superficie minima necessaria dei lotti.

(v. allegato "Documentazione urbanistica – Lotti nn. 3 e 4).

Descrizione terreno

Descrizione caratteristiche.

Trattasi di appezzamento di terreno, di forma trapezoidale, attualmente incolto ed infestato da vegetazione spontanea, delimitato per parte del lato Nord-Ovest da muricciolo di calcestruzzo armato, comodamente accessibile anche con veicoli pesanti da via "dell'Industria Nord", a sua volta accessibile dalla Strada Regionale 6 "Eridania".

L'area è parte di un recente intervento di lottizzazione.

Attualmente il terreno è in parte – a Nord-Est - coltivato a erba medica ed in parte infestato da folta vegetazione spontanea; nella zona centrale sono stati rilevati cumuli di materiali edili di risulta.

Per l'attività di disboscamento e per lo smaltimento dei materiali di risulta possono indicarsi € 30.000,00 oltre oneri fiscali, fatti salvi i maggiori determinabili al momento della rimozione.

(v. allegato "Documentazione fotografica – Lotto n. 4").

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Terreno – particella n. 326	Superficie catastale	24.221	1,00	24.221
Totali mq.				24.221

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.**8.1 Criterio di stima.**

Nella determinazione del valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione, la superficie, la conformazione e degli altri fattori determinanti ai fini della stima,

Nella ricerca del valore attuale commerciale, attesa la congiuntura e l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare, si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadrato, sentiti operatori locali. Nel caso di specie, risultando il lotto non fruibile a scopi edificatori in quanto la superficie è inferiore a quella minima prevista di mq. 25.000, richiamando quanto scritto al punto 7.1 conformità urbanistica, il valore unitario è stato decurtato a metà di quello attribuito all'adiciente lotto n. 3.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori del settore agenti in loco, conoscenza personale.

8.3 Valutazione:

Destinazione	Superficie catastale (mq)	Valore (€/mq)	Valore complessivo
Terreno – particella n. 326	24.221	€ 15,00	€ 363.315,00
Totale			€ 363.315,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima.

- Costi attività tecnica di verifica dei confini apposizione di termini € 1.500,00
- Costi disboscamento e rimozione e smaltimento materiali di risulta € 30.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto.

- Valore dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e giace: € 331.815,00

- Valore arrotondato per eccesso ad € 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00).

NOTA: qualora si dovesse ricorrere alla vendita giudiziaria, il "valore complessivo immobile" dovrà essere decurtato del 15% quale garanzia per vizi non risultanti dal presente documento.

Documentazione allegata alla presente relazione:

- documentazione fotografica – Lotto n. 1;
- documentazione fotografica – Lotto n. 2;
- documentazione fotografica – Lotto n. 3;
- documentazione fotografica – Lotto n. 4;
- documentazione catastale aggiornata - attuale – Lotto n.1 (tabulati di visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie catastali Catasto Fabbricati);
- documentazione catastale aggiornata - attuale – Lotto n. 2 (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni);
- documentazione catastale aggiornata - attuale – Lotto n. 3 (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni);
- documentazione catastale aggiornata - attuale – Lotto n. 4 (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni);
- documentazione ipotecaria (aggiornamento al 25/11/2016) e titoli di provenienza – Lotti nn.1 – 2 – 3 – 4;
- documentazione urbanistica – Lotto n. 1 (certificato di destinazione urbanistica e copie delle pratiche edilizie richiamate in relazione);
- documentazione urbanistica – Lotto n. 2 (certificato di destinazione urbanistica);
- documentazione urbanistica – Lotti nn. 3 – 4 (certificato di destinazione urbanistica);
- documentazione "possessione immobile" – Lotto n. 2;
- documentazione analisi terreno – Lotto n. 1.

La documentazione di cui sopra, unitamente alla presente relazione di stima, sarà depositata nel fascicolo d'ufficio in via telematica e, in formato cartaceo, presso la Cancelleria Fallimenti; ad avvenuto deposito, ulteriore copia del tutto, su supporto informatico, sarà consegnata al Commissario.

Rovigo, li 28 Novembre 2016.

Geom.  stimatore

