Tribunale di Rovigo

Sezione Civile - Fallimenti

N° Gen. Rep. 54/2017

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 003

Esperto alla stima: Geom. Roberto Areggi
Codice fiscale: RGGRRT65P01G836J
Studio in: Pontecchio Polesine (RO)
Email: studioareggi@libero.it
Pec: roberto.areggi@geopec.it

Il Perito

Beni in Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

Lotto n. 3

Edifici Corpi B e C e Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

In Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

Quota e tipologia del diritto:
- Piena proprietà in capo alla Società "**EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO S.N.C. DI FOGATO MASSIMO & C." cf:- 00957650294** per la quota di **1/1** per quanto riguarda gli edifici e l'area sottostante e circostante di cui la particella 128 (Corpi B);
- Piena proprietà in capo a **FOGATO MASSIMO cf:- FGTMSM62D03A952B** per la quota di **5/8** ed a **FOGATO TIZIANO cf:- FGTTZN76B10H620I** per la quota di **3/8** per quanto riguarda i terreni agricoli.(Corpi C)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un complesso immobiliare cosi individuato:
- CORPO B - negozio/ufficio vendite e magazzino (Lotto 3)
- CORPO C - magazzino/deposito (Lotto 3)
- TERRENI AGRICOLI - appezzamenti di terreno retrostanti i Corpi B e C quale deposito materiale (Lotto 3).
Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da due corpi di fabbrica destinati a locale commerciale e magazzini/depositi e da terreni retrostanti fruiti quali deposito di materiale vario.

*** * * * ***

Le unità immobiliari, alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento erano censite presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino

Catasto Fabbricati

Intestazione:
- EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO S.N.C. DI FOGATO MASSIMO & C.,con sede in Crespino, proprietà per 1/1.
- **foglio 21, particella 128 sub. 2**, categoria Cli, classe 6, consistenza mg. 91, superficie catastale mg. 98, indirizzo via Argine/lo n. 88, piano T, rendita € 1.334, 73 (Corpo B);
- **foglio 21, particella 128 sub. 3,** categoria C/2, classe 3, consistenza mg. 293, superficie catastale mg. 311, indirizzo via Argine//o n. 88, piano T, rendita € 544, 76 (Corpo C).

Catasto Fabbricati. Intestazione:
BENE COMUNE NON CENSIBILE.

- foglio 21, particella 128 sub. 4, indirizzo via Arginel/o n. 88, piano T (conte comune ai sub. 2 e 3).
Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un complesso immobiliare cosi individuato:

Le unità immobiliari, alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento erano censite presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Catasto e Cartografia, come segue:

Catasto Terreni

Intestazione:

-AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 21, particella 128, ente urbano, superficie catastale ha. 00. 17. 80, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area sottostante e circostante gli edifici sopra identificati.

Intestazione:

FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 1/4,'

ROSSI TERESA, nata a Montereale Va/ce/lina il 05/01/1938, proprietà per 3/4.

- foglio 21, particella 346, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.24. 16, Reddito Dominicale € 26,18, Reddito Agrario € 14,97;

- foglio 21, particella 536, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.03.33, Reddito Dominicale € 3, 61, Reddito Agrario € 2,06;

- foglio 21, particella 537, vigneto, classe U, superficie ha. 00.01.50, Reddito Dominicale € 1,59, Reddito Agrario € 0,97.

*** * * * ***

Le unità immobiliari, a seguito di un aggiornamento catastale a cura del Geometra Turchetti, e alla successiva Dichiarazione di Successione del 26/03/2023 della Sig.ra Rossi Teresa, sono censite presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio - Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino

Catasto Fabbricati

Intestazione:

EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO S.N.C. DI FOGATO MASSIMO & C., **cf:- 00957650294** con sede in Crespino, proprietà per 1/1.

- foglio 21, particella 128 sub. 2, categoria Cli, classe 6, consistenza mq. 94, superficie catastale mq. 91, indirizzo via Arginello n. 88, piano T, rendita € 868,99 (Corpo B):

- foglio 21, particella 128 sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 293, superficie catastale mq. 311, indirizzo via Arginello n. 88, piano T, rendita € 544,76 (Corpo C).

Catasto Fabbricati. Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE.

- foglio 21, particella 128 sub. 4, indirizzo via Arginello n. 88, piano T (corte comune ai sub. 2 e 3).

Catasto Terreni.

Intestazione:

-AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 21, particella 128, ente urbano, superficie catastale ha. 00.17.80, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero - trattasi dell'area sottostante e circostante gli edifici sopra identificati.

Intestazione:
FOGATO MASSIMO, cf:- FGTMSM62D03A952B nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 5/8;
FOGATO TIZIANO cf:- FGTTZN76B10H620I , nato a ROVIGO il 10/02/1976 proprietà per 3/8.

- foglio 21, particella 346, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.24.16, Reddito Dominicale € 26,18, Reddito Agrario € 14,97;
- foglio 21, particella 536, semin. arbor., classe 1, superficie ha. 00.03.33, Reddito Dominicale € 3,61, Reddito Agrario € 2,06;
- foglio 21, particella 537, vigneto, classe U, superficie ha. 00.01.50, Reddito Dominicale € 1,59, Reddito Agrario € 0,97.

Coerenze particelle nn. 128 - 346 - 536 - 537 in un solo corpo: Nord particella 126; Est particelle 535, 129, 384; Sudi 380, 366, 412, 365, 368; Ovest particelle 126: salvis.

1.1 Conformità catastale.
L'immobile oggetto della procedura di fallimento è individuabile avvalendosi della descrizione catastale, dell'estratto di mappa del Catasto Terreni e delle planimetrie del Catasto Fabbricati; l'intestazione catastale è corretta.
Alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento la descrizione catastale era differente rispetto all'attualità in quanto il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi di rito, rilevando difformità tra le planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, previo avviso al curatore Dott. Riccardo Ghirelli, ha proceduto al deposito degli elaborati di aggiornamento (solo per quanto riguarda il Corpo B, particella 128 sub. 2).
A causa di morte della Sig.ra Rossi Teresa è stata presentata la DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/03/2023 Sede F84 Registrazione Volume 88888 n. 520746 registrato in data 10/12/2025 - SUCCESSIONE LEGITTIMA con Voltura n. 185.1/2026 - Pratica n. RO0000904 in atti dal 13/01/2026
Per quanto sopra le rappresentazioni grafiche delle unità immobiliari come riportate nelle planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione del soppalco presente nel Corpo C che dovrà essere rimosso.

Nota: il confine della particella 380 con la particella 128 non risulta evidenziato; sulla prima grava servitù a favore della seconda da regolamentare. Per l'individuazione del confine Sud della particella 128 sarà necessario procedere al contradditorio con l'aggiudicatario dei Lotti nn. 1 e 2. Anche per quanto riguarda i terreni si dovrà procedere alla verifica dei confini in contraddittorio con i proprietari dei terreni confinanti.
Il costo per l'apposizione dei termini può indicarsi in **€ 500,00** compresi oneri fiscali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: residenziale ed agricola; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, quella secondaria è localizzata nel centro abitato a circa 2,5 km
Importanti centri limitrofi: nulla di particolare da evidenziare. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po
Attrazioni storiche: nulla di particolare da evidenziare. Principali collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali
Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi sono posti nel centro abitato di Crespino a circa 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO.

L'immobile è occupato senza titolo.
I terreni sono risultati occupati da materiali di varia natura ed autoveicoli, dei quali non è conosciuta la provenienza e titolarità.

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

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: dati non rilevati dalla documentazione esaminata.
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **dovrà essere istituita servitù di passaggio per accesso alla pubblica via di larghezza di ml 4,00 per veicoli e sottoservizi a favore dell'immobile di cui al Lotto n. 3 in oggetto e contro l'area identificata dalla particella 380 di cui i Lotti rin. 1 e 2.**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.
4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA - ADRIA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., FOGATO EUSEBIO E ROSSI TERESA, iscritta a Rovigo in data 28/05/2004 ai nn. 5809 R.G. 1275 R.P..
Importo ipoteca: € 440.000,00;
Importo capitale: € 220.000,00.
Durata anni 20
Nota: annotazione R.P. 142 del 19/01/2011 per restrizione di beni
Rinnovazione - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di GUBER BANCA SPA (PER GAIA SPV SRL) Codice fiscale 031406 00176
iscritta a Rovigo in data 24/04/2024 ai nn. 3405 R.G. 424 R.P..

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA - ADRIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., FOGATO EUSEBIO E ROSSI TERESA, iscritta a Rovigo in data 19/01/2007 ai nn. 870 R.G. 227 R.P..
Importo ipoteca: € 360.000,00;
Importo capitale: € 180.000,00.
Durata anni 20
Nota: annotazione R.P. 143 del 19/01/2011 per restrizione di beni

4.2.2 Pignoramenti: nulla

4.2.3 Altre trascrizioni:
- Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI FALL. EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C. NONCHE' DEI SOCI ILL. RESP. FOGATO MASSIMO E FOGATO TIZIANO contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., trascritta a Rovigo il 05/07/2019 ai nn. 5730 R.G. 3922 R.P..
Nota: nella trascrizione manca il sub. 4 della particella 128 (b.c.n.c.) e l'ente urbano della stessa particella (rif. Lotto 3 - Corpi B e C): inoltre è stata indicata la particella 130 del Catasto Fabbricati

che al Catasto Terreni risulta soppressa e fusa alla particella 380.
Per quanto scritto ai punti 1 e 1.1 che precedono attualmente la descrizione catastale dei beni è variata.

- Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI FALL. EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C. NONCHE' DEI SOCI ILL. RESP. FOGATO MASSIMO E FOGATO TIZIANO contro FOGATO MASSIMO per 5/8 e FOGATO TIZIANO per 3/8, trascritta a Rovigo il 27/01/2026 ai nn. 560 R.G. 430 R.P..(solo in riferimento alle proprietà lotto 1-2 e terreni agricoli lotto 3)
Nota: si evidenzia che insiste l'errore al catasto terreni in quanto erroneamente è stata trascritta sulla particella del FG 21 particella 280 invece che 380.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria in capo all'esecutato alla data del 04/05/2026

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

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: da adattare Particolari vincoli clo dotazioni condominiali: non conosciute. Attestazione Prestazione Energetica: assente
Indice di prestazione energetica: non conosciuto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente. Avvertenze ulteriori: nulla di particolare da evidenziare.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI.

Precedenti proprietari particelle 128 - 346 - 536 – 537.

- FOGATO EUSEBIO, nato a Crespino il 14/08/1929, proprietà per 1/2; ROSSI TERESA, nata a Montereale Valcellina il 05/01/1938, proprietà per 1/2.
Proprietari da data antecedente il **ventennio fino al 04/04/2014** per le particelle 346, 536, 537 e fino al 23/12/2004 per la particella 128.

Attuali proprietari particella 128.
- **EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO S.N.C. DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C.**, con sede in Crespino, proprietà per 1/1.
Società proprietaria dal **23/12/2004 ad oggi** in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Lidio Schiavi di Adria del 23/12/2004 rep. n. 100017 trascritta a Rovigo il 04/01/2005 ai rin. 121 R.G. 82 R.P..

- FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 1/4;
- ROSSI TERESA, nata a Montereale Valcellina il 05/01/1938, proprietà per 3/4.
Proprietari dal **04/04/2014 al 26/03/2023** in virtù di denuncia di successione - in morte di Fogato Eusebio avvenuta il 04/04/2014 - registrata a Rovigo il 13/12/2016 al n. 1541 vol. 9990 e trascritta

a Rovigo il 09/05/2017 ai nn. 3466 R.G. 2268 R.P.

Attuali proprietari particelle 346-536-537.

- FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 5/8;

- FOGATO TIZIANO, nato a ROVIGO il 10/02/1976 proprietà per 3/8, proprietà per 3/8.

Proprietari dal **26/03/2023 ad oggi** in virtù di denuncia di successione - in morte di Rossi Teresa avvenuta il 26/03/2023 - registrata a Rovigo il 16/12/2025 al n. 520746 vol. 88888 e trascritta a Rovigo il 17/12/2025 ai nn. 11218 R.G. 8261 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE.

Identificativo: **CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA RIF. CONDONO EDILIZIO 644/86**
Intestazione: FOGATO EUSEBIO e ROSSI TERESA
Tipo pratica: concessione edilizia a sanatoria legge 28/02/85 n. 47
Per lavori di "trasformazione del piano terra dell'abitazione in un piccolo appartamento, realizzazione di due corpi di fabbrica ad uso uffici per attività commerciale, sala mostra, capannone per deposito materiali edili"
Presentazione 01/04/1986 prot. 644 Rilascio in data 26/07/1996

Identificativo: **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 18/2004**
Intestazione: EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO s.n.c. DI FOGATO MASSIMO & C. Tipo pratica: P.d.C.
Per lavori di "ristrutturazione con ricomposizione volumetrica ed ampliamento, finalizzata all'adeguamento alle normative di sicurezm e sanitarie di un complesso immobiliare"
Rilascio in data 21/06/2004

Identificativo: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N. 11/2007**
Intestazione: EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO s.n.c. DI FOGATO MASSIMO & C. Tipo pratica: P.d.C.
Per lavori di "ristrutturazione con ricomposizione volumetrica ed ampliamento, finalizzata all'adeguamento alle normative di sicurema e sanitarie di un complesso immobiliare - in variante al P.d.C. 18/2004"
Presentazione in data 21/06/2007 - Pratica Edilizia n. 11/2007 Rilascio in data 30/08/2007

Identificativo: **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) N. 8/2011**
Intestazione: EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO s.n.c. DI FOGATO MASSIMO & C.
Tipo pratica: S.C.I.A. ai sensi dell'art. 19 L. 241/1990 come modificato dall'art 49 della L. 122/2010
Per lavori di "completamento dei lavori previsti dal P.d.C. n. 18/2004 del 21/06/2004 regolarmente iniziati il 24/06/2004, variato con P.d.C. n. 11/2007 del 30/08/2007 come stabilito dall'art. 15 del D.lgs 380/01 comma 3"
Presentazione in data 15/03/2011 prot. 2381

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 113 del 13/06/2011

7.1 Conformità edilizia.

Presso l'U.T.C. di Crespino sono state reperite le pratiche edilizie elencate al precedente punto 7.

Per quanto riguarda il Corpo B la rappresentazione grafica unita alla S.C.I.A. n. 8/2011 non è risultata conforme allo stato di fatto dei luoghi. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- restringimento foro di porta tra i due locali magazzino;
- chiusura porta interna tra disimpegno e spogliatoio e apertura foro di porta tra ufficio vendite e spogliatoio;
- diversa distribuzione tramezze servizi igienici;
- altezze interne difformi;
- ampliamento a Nord.

Per quanto riguarda il Corpo C la rappresentazione grafica unita al P.d.C. n. 11/2007 non è risultata conforme allo stato di fatto dei luoghi per l'installazione di un soppalco, nella porzione Nord dell'edificio, che dovrà essere rimosso.
Le dimensioni sono risultate sostanzialmente conformi per entrambi i corpi di fabbrica; la misura del lato più lungo del magazzino Corpo C rientra nella tolleranza del 2%.
Le difformità rilevate potranno essere oggetto di sanatoria una volta che la stessa sarà concordata con il funzionario dell'U.T.C. di Crespino, con costi, oneri e prescrizioni di eventuali demolizioni a cura del detto U.T.C..
Il costo del professionista per l'indagine edilizio-urbanistica a fini di eventuale sanatoria si indica in € 2.000,00 compresi oneri fiscali.
Nota: i manufatti eretti in aderenza del lato Nord del Corpo B dovranno essere demoliti.

7.2 Destinazione urbanistica.
Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale.
Destinazione e classificazione:

- particelle 346 - 536 - 537 - l'area ricade in ZONA "E2" - AGRICOLA NORMALE
- particella 128 - l'area ricade in ZONA "E4" - ZONA AGRICOLA CON PREESISTENZE INSEDIATIVE.

Descrizione edifici e terreno
Descrizione caratteristiche
Trattasi di insediamento produttivo-commerciale costituito da due edifici, uno destinato ad ufficio e mostra materiali, l'altro adibito a maga""ino.
Il primo (Corpo B) ha struttura di muratura e coperto con orditura di metallo e soprastanti pannelli tipo sandwich, le pareti sono intonacate e tinteggiate.
I serramenti di finestre sono di alluminio anodizzato con vetri protetti da avvolgibili di PVC.
I pavimenti sono di mattonelle di ceramica, il rivestimento del servizio igienico è di piastrelle smaltate, i sanitari sono di porcellana.
Il riscaldamento è dato da superfici radianti collegate ad una caldaia alimentata a gas metano.
Il magazzino (Corpo C) ha le strutture perimetrali e del coperto del tipo prefabbricato, il piano di calpestio è di battuto di cemento lisciato.
I fori di porte sono chiusi da avvolgibili di lamiera zincata, gli infissi di finestre sono di metallo con vetro.
Nella parte Nord è posta in opera una struttura metallica utilizzata quale scaffalatura-soppalco che dovrà essere rimossa.
L'area circostante i due edifici è asfaltata e delimitata da recinzioni fisse.
L'area posta a Nord, retrostante gli edifici, è in parte consolidata mediante riporto di inerti leggeri ed in parte incolta, di conformazione irregolare, con giacitura pressoché piana.
Nessun saggio teso a verificare la presenza di rifiuti interrati è stato effettuato.
Entro l'area insistono manufatti del tipo prefabbricato e con struttura mista che dovranno essere demoliti.
L'area è parzialmente recintata ed in parte confinante con ampi fossati.
L'immobile è accessibile dalla pubblica via "Arginello" mediante l'ampio varco carraio insistente entro l'area cortiliva pertinente ai Lotti rin. 1 e 2. **L'accesso dovrà essere regolamentato mediante la costituzione di servitù di sotto servizi e di passaggio per veicoli della larghezza di ml. 4.00 dal confine EST della particella n 380.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza. Determinazione delle superfici.
La determinazione delle superfici commerciali è avvenuta conformandosi agli orientamenti correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2018 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall' ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella IVa edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.
Pertanto, la determinazione delle superfici commerciali, è avvenuta con i criteri di seguito elencati: a) l'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.
b) le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione (per il caso in oggetto non sono stati applicati coefficienti).
La superficie indicata per gli edifici è quella Esterna Lorda, mentre quella dei terreni è quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Corpo B - negozio e magazzino	Superficie esterna lorda	135,00	1,00	135,00
Corpo C - magazzino-deposito	Superficie esterna lorda	308,00	1,00	308,00
Terreni	Superficie catastale	2.899	1,00	2.899

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE - più probabile valore di mercato - CORPI B e C
Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 — IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 30/11/2018 - R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. "
Nella determinazione del valore attuale di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione, la tipologia, lq stato di manutenzione del fabbricato, le pertinenze e degli altri fattori determinanti ai fini della stima.
Atteso che non è dato conoscere di simili immobili oggetto di recenti transazioni, per la valutazione dei beni oggetto di procedura è stato adottato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato. Questo procedimento di stima determina il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezmto.

DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE.
Per la determinazione del costo di costruzione è stato assunto quello derivante dall'elaborazione risultante dall' utilizzo dell'applicativo web "CRESME" (per edifici industriali), ovvero, € 533,07/mq arrotondato ad € 500,00/mq visto il particolare momento del mercato immobiliare per il negozio e di applicare uno sconto del 15% per quanto riguarda il magazzino € 425,00/mq .
L'applicativo sopra menzionato permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, inoltre il sistema calcola il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.
Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.
Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie; il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.
I fattori correttivi sono:
- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza di abitabilità nel sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.
Per l'unità immobiliare in oggetto il calcolo del deprezzamento maturato è stata applicata la seguente formula:

Ct=Cx[1-(t/n)] dove:
" et = valore del deprezzamento;
" C = costo di costruzione complessivo; " t = vetustà;
" n = vita utile (anni 50).

Determinazione della vetustà dell'edificio.
Come desumibile dalle pratiche edilizie citate al punto 7 che precede, gli edifici "Corpo B" e "Corpo C" sono stati costruiti a metà degli anni 2000 con agibilità nell'anno 2011.
La vetustà è stata calcolata tenendo come anno di costruzione il 2011, pertanto pari ad anni 15 (2026-2011).

8.2 Valori di Stima.

Valore di costruzione "a nuovo":
- Corpo B : mq 135,00 X €/mq 500,00 = € 67.500,00
- Corpo C : mq 308,00 X €/mq 425,00 = € 130.900,00
=Totale = € 198.400,00

Valore di costruzione deprezzato:
€ 198.400,00 X [1 -(15 /50)] = € 138.880,00

DETERMINAZIONE VALORE DEL SUOLO EDIFICATO.
Il valore del suolo edificato è calcolato quale differenza tra il valore del terreno edificabile e la demolizione dell'edificio.

- Determinazione del valore del terreno edificabile.
Per la determinazione del valore edificabile del terreno, a seguito di indagini effettuate dal sottoscritto ed avuto a riferimento la destinazione agricola dell'area, si è tenuto conto del valore di €/mq 20,00.
Pertanto:
mg. 1780 x €/mq 20,00 = € 35.600,00

- Determinazione costi di demolizione
l costi di demolizione degli edifici possono indicarsi in € 15,00/mc, pertanto: CORPO B: 135 mq x h media 2,90 m = 391,50 mc
- CORPO C: 308 mq x h 4,20 m = 1.293,60 mc TOTALE mc 1685,10
€ 15,00 mc X 1685,10 mc = € 25.276,50

- Determinazione del valore del suolo edificato valore del terreno edificabile - costi di demolizione € 35.600,00 - € 25.276,50 = € 10.323,50

DETERMINAZIONE VALORE DEL SUOLO AGRICOLO.
Il valore del suolo agricola dei terreni in oggetto si considerano di scarso valore agricolo per la loro esiguità e quindi essendo marginali dal punto di vista della valutazione generale si considerano confermati i valori del 2021 di €. 3,50 al mq.

Particella 346 mq 2.416
Particella 536 mq 333
Particella 537 mq 150
Sommano mq 2.899

Calore dei terreni pari a (mq 2.899 x €/mq 3,50 = € 10.146,50

VALORE DI COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO FINALE:

8,2,1, - valore edifici (deprezzato)		€ 138.880,00
8,2,1, - valore suolo edificato		€ 10.323,50
	TOTALE	€ 149.203,50

8,2,2,- terreni € 10.146,50

8.2.1 Adeguamenti e correzioni della stima - Corpi B e C - quota 1/1 " Più probabile valore di mercato determinato	€	149.203,50
-Decurtazione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e costi non indicati nella presente relazione	€	22.380,53
-Decurtazione per verifica confini	€	500,00
-Decurtazione per indagine edilizio-urbanistica per eventuale sanatoria "	€	2.000,00
Decurtazione per demolizione ampliamento lato Nord e - Smaltimento eternit di mercato quota di 1/1 in capo a "Edil Ceramiche"	€	20.000,00
	€	**104.322,97**

8.2.2 Adeguamenti e correzioni della stima - Terreni - quota 1/4 " Più probabile valore di mercato determinato		
- Decurtazione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e costi non indicati nella presente relazione	€	10.146,50
- Decurtazione per demolizioni manufatti	€	1.521,98
- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata "	€	5.000,00
Valore della quota di 1/1 in capo a Fogato Massimo e Tiziano	**€**	**3.624,52**

8.3 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 (104,322,97+3.624,52)	€	107.947,49
- Valore arrotondato per eccesso ad (centoottomila/00)	**€**	**108.000,00**

Rovigo, lì 05/05/2026

Il perito