

COMUNE DI BADIA POLESINE

Provincia di Rovigo

Oggetto: Perizia di stima di un fabbricato adibito ad attività commerciale finalizzata ad uso servizi per pubblica utenza e relativo magazzino, sito nel Comune di Badia Polesine in Via dello Zuccherificio, 92/c.



Richiedente: SO.DE.A. S.r.l. - Società Depurazione Acque con sede in *Badia Polesine in Via del Zuccherificio n.92/c* .

Il Tecnico

Ing. Massimo Bordin



Comune di BADIA POLESINE

*

Provincia di Rovigo

Oggetto; Perizia di stima di un fabbricato adibito ad attività commerciale finalizzata ad uso servizi per pubblica utenza e relativo magazzino, sito nel Comune di Badia Polesine.

Il sottoscritto Ing. Massimo Bordin con studio in San Bellino(RO), BorgoBartisti, 3, ed iscritto all'albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Rovigo al n. 667, è stato incaricato alla stima di un fabbricato adibito ad attività direzionale finalizzata ad uso servizi per pubblica utenza e relativo magazzino, sito nel Comune di Badia Polesine (RO).

Ubicazione: L'immobile di cui alla presente perizia è sito nella zona industriale di Badia Polesine, più precisamente in via dello Zuccherificio 92/c Tale immobile è censito all' N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 23, mapp. 363 sub 12 Piano T-1, cat. D/7.

Intestatari: Le suddette proprietà sono intestate alla ditta SO.DEA. S.r.l. - Società Depurazione Acque con sede in Rovigo in Viale Benvenuto Tisi da Garofolo n.11.

In data 08/03/99 è stato stipulato una locazione di finanziamento con la Banca Agrilising S.p.a. conto n. AL 3991080125 che è stato riscattato con atto di compravendita in data 10/05/2007 in presenza del notaio Wurzer Alessandro.

Descrizione: L'edificio in esame è in possesso del certificato di collaudo rilasciato in data 09/03/98 e protocollato in data 27/03/98 presso l'ufficio del Genio Civile di Rovigo; in data 26/01/99 il comune di Badia Polesine ha rilasciato il certificato di agibilità.

Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra ed è inserito all'interno di un insieme di unità appartenenti ad un' unico complesso artigianale-industriale promiscuo , realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato e pannelli di tamponamento. L'unità oggetto di perizia è stata recentemente oggetto di interventi di sistemazione che hanno modificato la disposizione e la dotazione dei locali interni, con strutture realizzate in pareti prefabbricate in cartongesso e strutture portatiti orizzontali e verticali in acciaio Allo stato attuale, il fabbricato si presenta in ottime condizioni. con impianto di riscaldamento e condizionamento eseguiti secondo la normativa vigente. I serramenti sono muniti di vetrocamera e realizzati in alluminio elettrocolorato.

Al piano terra, della superficie di mq. 200,00 c.a con una altezza utile di ml.3,30, si entra nella sala di attesa da cui si accede a destra ad un open-space con relativo unico; a sinistra sono ricavati 3 uffici ed un archivio serviti da un disimpegno comune ed inoltre un bagno munito di antibagno e di un ripostiglio serviti da altro disimpegno . Le pavimentazioni dei locali sono state realizzate in gres

porcellanato di buona qualità con porte in legno di tipo nazionale. Nell'ingresso-attesa trova posto una scala a doppia rampa, realizzata in acciaio con struttura a vista e pedate in legno massiccio, che conduce al piano primo. Sempre al piano terra sul retro della zona uffici si accede al magazzino.

di c.a. mq. 798,00 con spogliatoio e servizio dotato di impianto di aspirazione forzata.

Il magazzino, con superficie di c.a. mq. 798,00 e con altezza di ml. 6,80, è provvisto di accessi carrabili garantiti da ampi portoni a scorrere. Lo stesso è dotato di illuminazione ricavata con doppie finestrate con infissi in alluminio elettrocolorato e da lucernari ad incastro nel tetto. All'interno trova posto un servizio bagno con relativo antibagno e spogliatoio, fornito di aspirazione forzata. La pavimentazione del magazzino è in cemento levigato al quarzo di tipo industriale. L'impianto elettrico è stato realizzato con dorsali esterne e terminali con plafoniere al neon protette. Nello stesso sono stati ricavati alcuni comparti separati con pannellature provvisorie in lamierino acciaiolo recato e cartongesso.

Al piano primo, della superficie di mq. 200 c.a. e con altezza utile di ml. 3,00, accedendo dalla scala sopraccitata, trovano posto n. 4 locali adibiti ad ufficio serviti da un disimpegno comune, un'ampia sala riunioni e un bagno con antibagno. In tutti i locali sono presenti pavimentazioni in listelloni laminati di legno, controsoffitti in doghe di alluminio lucido e porte in acciaio, il tutto di ottima qualità ed in buone condizioni.

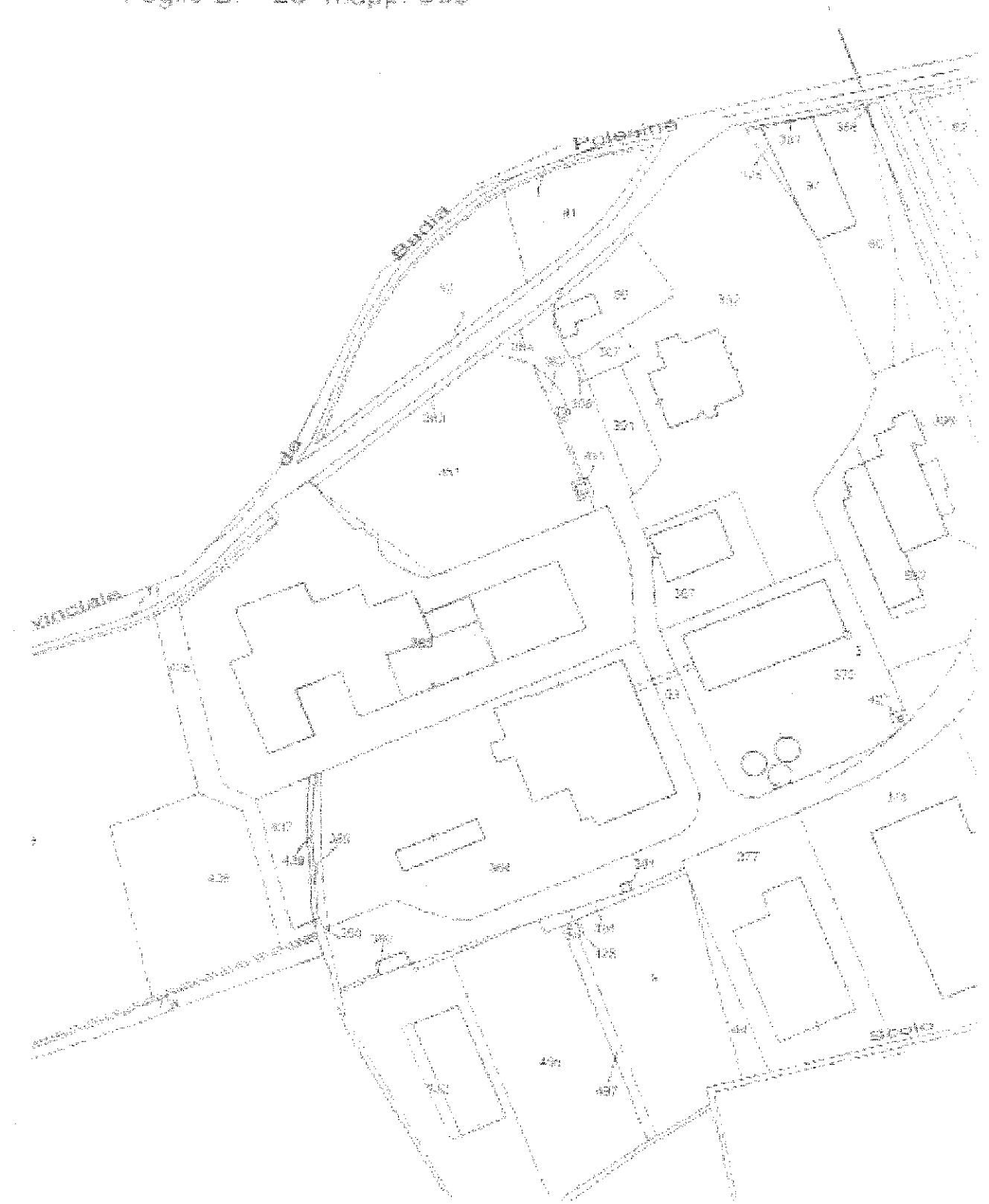
I locali sono ampiamente illuminati, dotati di serramenti in alluminio elettrocolorato.

Entrambi i piani ad uso uffici sono dotati di impianto elettrico con corpi illuminanti a scomparsa nei controsoffitti e linea tecnologica per soluzioni informatiche. L'accesso al fabbricato avviene da entrambi i lati, sul lato principale su cui prospettano gli uffici è posizionato l'ingresso al pubblico protetto da una moderna tettoia realizzata con struttura tubolare sostenuta da tiranti in acciaio e copertura in vetro e con la facciata rivestita con pannelli di laminato metallico. Sul lato posteriore, è posizionato l'accesso al magazzino. L'immobile è dotato, per entrambe le facciate, anche di area scoperta esterna di pertinenza.

Valutazione di stima:

Ai fini della stima si è ritenuto di accertare il più probabile valore di mercato mediante metodo comparativo, tenuto conto dell'area su cui insiste, il relativo stato di conservazione e manutenzione, la sua ubicazione ed esposizione, il grado di accessibilità, la destinazione stessa del bene, in base ai prezzi di mercato e di recenti compravendite di beni simili nel Comune di Badia Polesine.

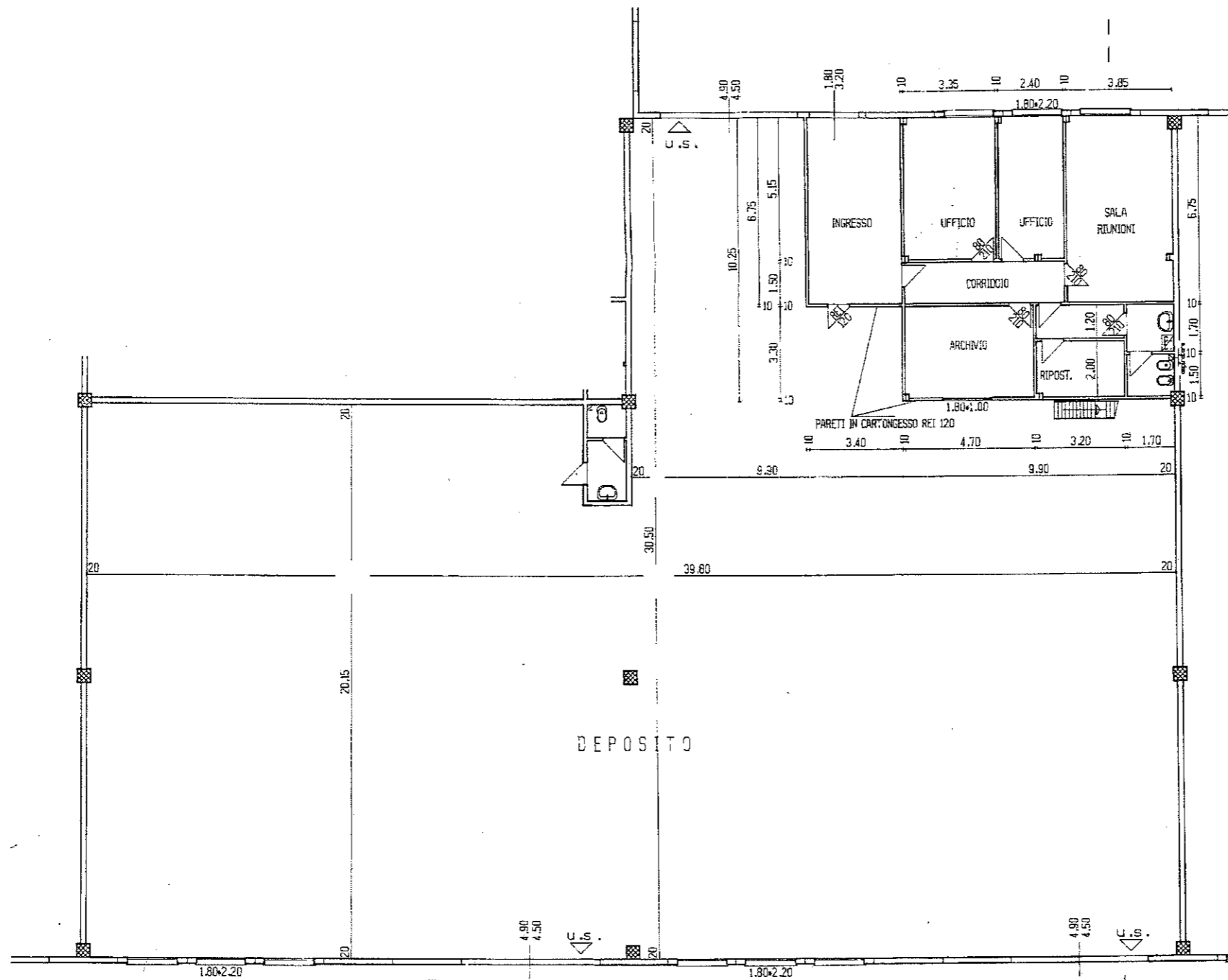
Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale si è ritenuto opportuno adottare la misura della superficie utile, superficie interna al lordo dei divisori, stabilendo un prezzo a mq. differenziato secondo la destinazione dei comparti dell'immobile.



Comune di Badia Polesine

Estratto del P:R:G





Oggetto: Perizia di stima su fabbricato di SO.DE.A. S.r.l.

Comune di Badia polesine (RO)

Committente: SO.DE.A. S.r.l.

ALLEGATO:

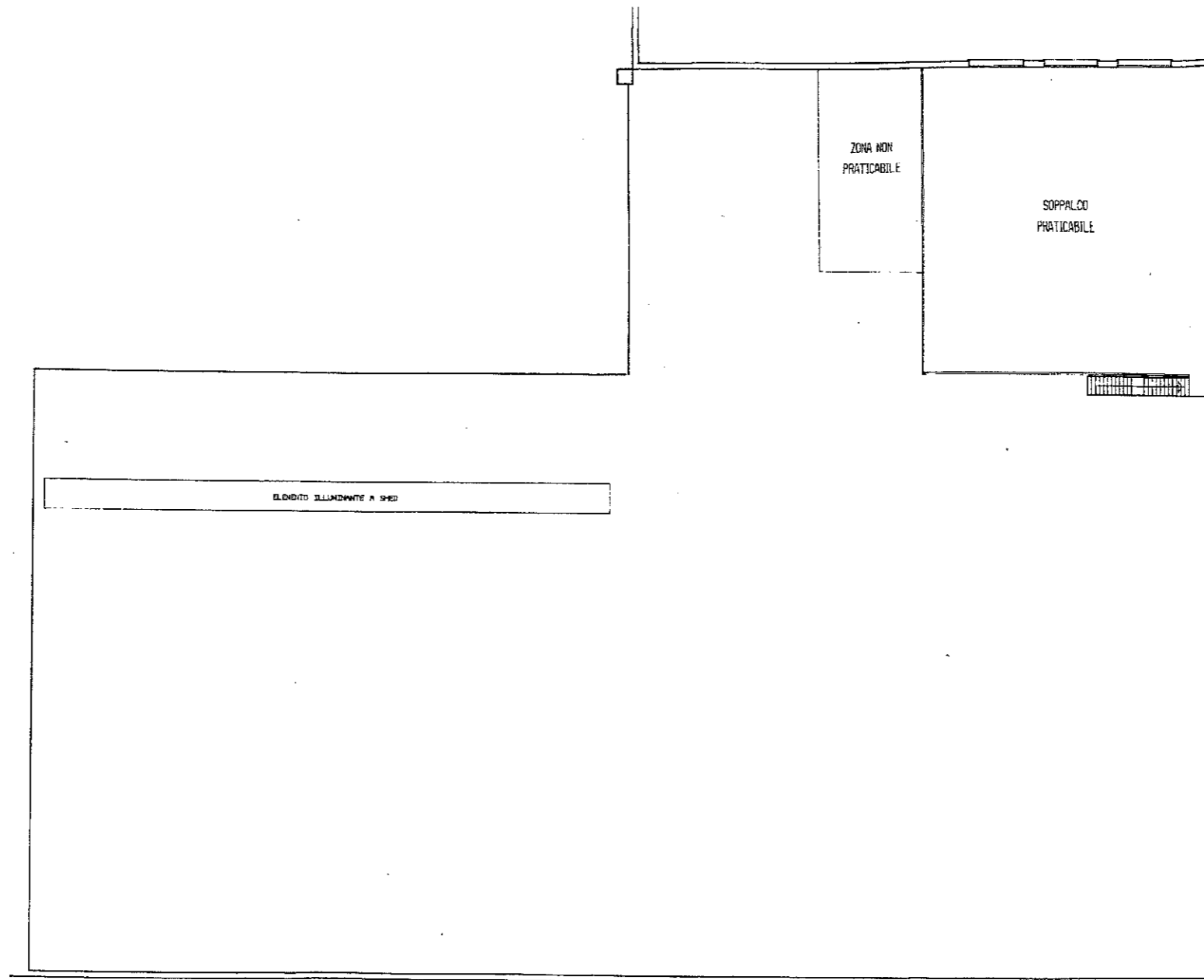
1

PERIZIA DI STIMA

PIANO TERRA

Scala:

1:200



Oggetto: Perizia di stima su fabbricato di SO.DE.A. S.r.l.

Comune di Badia polesine (RO)

Committente: SO.DE.A. S.r.l.

ALLEGATO:

2

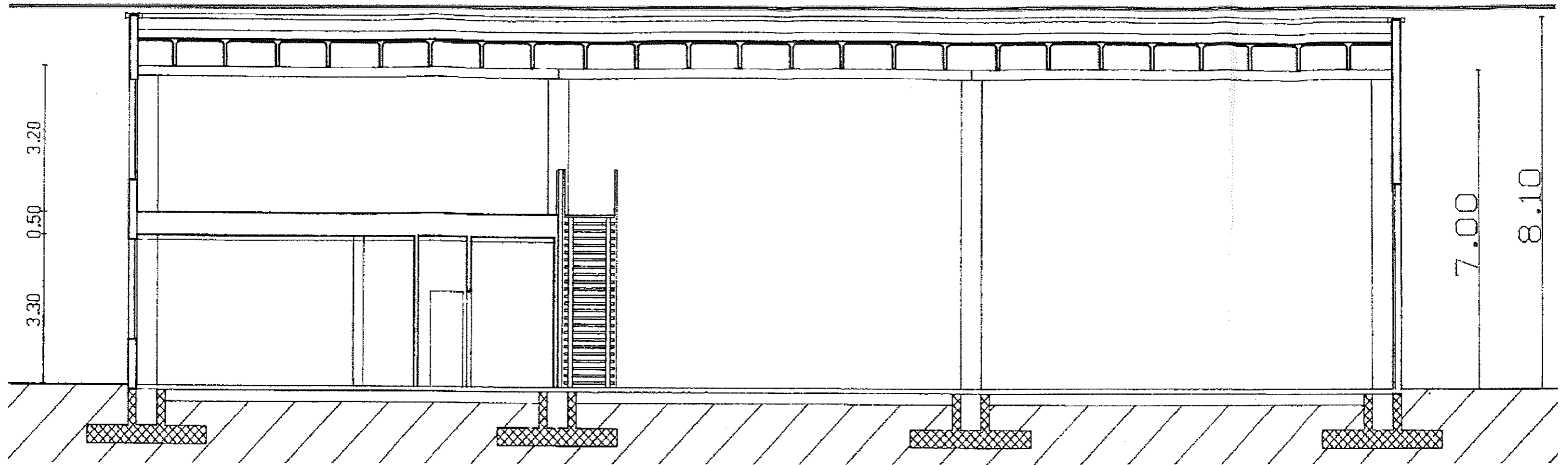
PERIZIA DI STIMA

PIANO SOPPALCO

Scala:

1:200

SEZIONE



PROSPETTO NORD



Oggetto: Perizia di stima su fabbricato di SO.DE.A. S.r.l.

Comune di Badia polesine (RO)

Committente: SO.DE.A. S.r.l.

ALLEGATO:

3

PERIZIA DI STIMA

SEZIONE E PROSPETTO

Scala:

1:100