

Tribunale di Rovigo

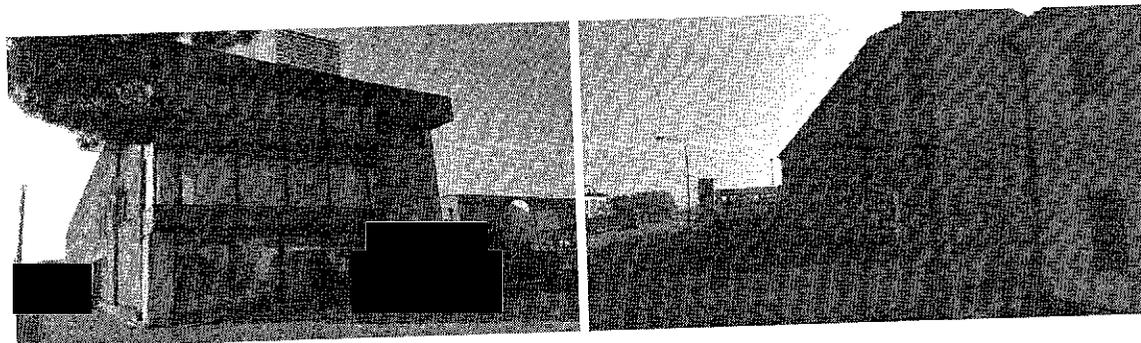
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 117/2022
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Sichirolo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO



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

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 01606830295
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in Este (PD)
via Atheste, civico 40

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Compendio immobiliare costituito da capannone costruito per esigenze commerciali [D8] e un negozio sito in Este (PD) CAP: 35042, via Atheste, civico 40.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

foglio 22, particella 1155, subalterno 1,

via Atheste 40, piano T-1-2, categoria D/8, rendita € 6.883,85

Derivante da: variazione del 07-02-2012 Prot. PD0037914 Bonifica identificativo catastale

foglio 22, particella 1155, subalterno 4,

via Atheste 40, piano T-1, categoria C/1, classe 5, consistenza 217, rendita € 3.933,70

Derivante da: variazione del 07-02-2012 prot. PD0037914 Bonifica identificativo catastale

foglio 22, particella 1155, subalterno 5, indirizzo via Atheste 40, piano 1-2, categoria F/4 unità in corso di definizione (ex mn. 1155 sub. 2)

Derivante da: variazione del 03-02-2023 prot. PD0010964 Cambio d'uso e costituzione B.C.N.C.

foglio 22, particella 1155, subalterno 6,

via Atheste 40, piano T, categoria B.C.N.C. corte comune ai sub. 1 , 4 e 5 del mn. 1155

Derivante da: variazione del 03-02-2023 prot. PD001010964 Cambio d'uso e costituzione B.C.N.C.

Identificato al catasto Terreni:

foglio 22, particella 1155,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.38.08

Derivante da: tipo mappale del 29-08-1984 n. 274904 (comprende gli ex mn.37-39-467-531-532)

Confini:

a nord ragioni mn. 928-933-930

ad est via Atheste

a sud ragioni mn. 57

ad ovest ragioni mn. 1717-688

Conformità catastale:

dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti censuari e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

unità immobiliare mn. 155 sub. 1 (D/8)

- piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni per costruzione di ripostiglio nel locale magazzino, modeste modifiche ai locali ad uso ufficio;

- piano primo, diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione locali ad uso ufficio;

unità immobiliare mn. 1155 sub. 4 nessuna difformità

- unità immobiliare mn. 1155 sub. 5 (ex mn. 1155 sub.2)

con denuncia di variazione prot. PD0010964 del 06-02-2023 l'unità già censita al mn. 1155 sub. 2 è stata variata da abitazione A/2 a F/4 unità in corso di definizione in quanto trattasi di abitazione mai eseguita, allo stato di fatto trattasi di locale allo stato fatto di opera grezza .

Si precisa che con tipo mappale n. 10713 del 03-02-2023 è stata aggiornata la mappa del catasto terreni.

Si precisa che con voltura prot. PD0009732 del 02-02-2023 è stata aggiornata l'intestazione del compendio immobiliare che risultava intestato a [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto per modifica patti sociali a rep. notaio Giorgio Di sante n. 83228 del 06-06-2002 registrato ad Este il 13-06-2002 n. 769

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con denuncia di variazione catastale del mn. 1155 sub. 4 per diversa distribuzione degli spazi interni

spese tecniche-diritti catastali: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale limitatamente al mn. 1155 sub. 4 del foglio 22 (D/8).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Monselice, Montagnana.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale dei Colli Euganei.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A13 km. 5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

In forza di contratto di locazione sottoscritto in data 01-04-2001 registrato a Napoli (Ufficio Napoli 4) il 28-11-2006 al n. 482 serie 3/, canone annuo pattuito € 41.316,55 più Iva (€ 80.000.000). Con scrittura privata sottoscritta il 22-12-2021 registrata a Napoli (Ufficio 3) con protocollo telematico 21122215364562028 il contratto è stato rinegoziato con canone annuo di € 30.000,00 dal 01-01-2022 al 31-12-2022;

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 577.246,88; Importo capitale: € 514.122,93 ;
a rogito di TRIBUNALE DI PADOVA in data 01/07/2019 ai nn. 4763;
iscritto/trascritto a Este in data 04/12/2019 ai nn. 6580/987 .
Note: mn. 1155 sub. 1, 2 (ora sub.5), sub. 4 del foglio 22

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da: atto esecutivo o cautelare ;
a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 19/05/2022 ai nn.
1115
iscritto/trascritto a Este in data 08/06/2022 ai nn. 3190/2195.
Note: mn.1155 sub. 1, 2 (ora sub. 5), 4.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere:
DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA;
a rogito di NAZARI ALESSANDRO in data 05/08/2019 ai nn. 11761/9050;
iscritto/trascritto a Este in data 07/08/2019 ai nn. 4549/3031.
Note : foglio 22 mn. 1155 sub. 1, sub. 2 (ora sub. 5), sub. 4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciuti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 06/06/2002 .

In forza di compravendita - a rogito di Cardarelli, in data 23/03/1983, ai nn. 24844;
registrato a Este, in data 18/04/1983, ai nn. 803/a;
trascritto a Este, in data 14/04/1983, ai nn. 1352/1117.

Note: acquisto terreno ex mn. 531 e 532 del foglio 22, poi riuniti nell'attuale mn. 1155

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1 proprietario/i ante ventennio al 06/06/2002 .

In forza di compravendita - a rogito di Cardarelli, in data 03/10/1981, ai nn. 22221;
registrato a Este, in data 16/10/1981, ai nn. 1956/a;
trascritto a Este, in data 20/10/1981, ai nn. 3937/3335.

Note: acquisto terreno terreno ex mn. 37-39-467 del foglio 22, poi riuniti nell'attuale mn. 1155

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal
06/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di scrittura privata per modifiche atto costitutivo e patti sociali -
a rogito di Giorgio di Sante, in data 06/06/2022, ai nn. 83228;
registrato a Este, in data 13/06/2002, ai nn. 769.

Note: variazione della denominazione sociale. La scrittura privata non risulta trascritta.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7691/1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di magazzino di materiali elettrici con annesso punto vendita

Presentazione in data 24/09/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 13/12/1982 al n. di prot. 7691/5185

Abitabilità/agibilità in data 03/08/1984 al n. di prot. 2145

NOTE: Variante in corso d'opera presentata in data 28-06-1984 per piccole modifiche interne dovute a motivi di sicurezza.

Relativamente alle unità immobiliari mn. 1155 sub. 1 e 5 (ex sub. 2)

Numero pratica: 10641/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: adeguamento alle norme anti incendio

Presentazione in data 28/11/1990 al n. di prot. 14421

Rilascio in data 18/03/1991 al n. di prot. 14421/90-10641

NOTE: Relativamente alle unità immobiliari mn. 1155 sub. 1 e 5 (ex sub. 2)

Numero pratica: SUAP - 00360860282-20072022-1640

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria ai sensi art. 37 D.P.R. 380/01 di un capannone ad uso magazzino

Presentazione in data 29/09/2022 al n. di prot. 0352389

NOTE: Si precisa che non risultano comunicazioni da parte dell'Ufficio pubblico preposto.

Relativamente alle unità immobiliari mn. 1155 sub. 1 e 5 (ex sub. 2)

Numero pratica: 324/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: lavori di straordinaria manutenzione

Presentazione in data 01/08/2005 al n. di prot. 17274

NOTE: relativamente all'edificio censito al mn. 1155 sub. 4 ex mn. 37 del foglio 22

Numero pratica: 326/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Titolo abilitativo unico

Per lavori: lavori di straordinaria manutenzione

Presentazione in data 09/02/2006 al n. di prot. 3615

NOTE: relativamente all'edificio censito al mn. 1155 sub. 4 ex mn. 37 del foglio 22

PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO PROT. GENERALE 3615/06 PRATICA SUAP N. 63/06 (TITOLO ABILITATIVO-PARERE PREVENTIVO U.L.S.S.- PARERE AREA III°LAVORI PUBBLICI -COMUNICAZIONE SOPRAINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO

NOTE: mn. 1155 sub. 4 ex mn. 37 del foglio 22

Numero pratica: 328/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Titolo abilitativo unico

Per lavori: ristrutturazione edilizia e cambio d'uso da rurale a commerciale

Presentazione in data 09/02/2006 al n. di prot. 20060003617

Rilascio in data 10/07/2006 al n. di prot. 20060003617-64-2006

NOTE: PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO PROT. GENERALE 3617/06 PRATICA SUAP N. 328/06 PROVVEDIMENTO N. 215/06 DEL 17-07-2006 (TITOLO ABILITATIVO-PARERE PREVENTIVO U.L.S.S.- PARERE AREA III°LAVORI PUBBLICI -COMUNICAZIONE SOPRAINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO.

NOTE: relativamente all'unità immobiliare mn. 1155 sub. 4 ex mn. 37 del foglio 22

Numero pratica: 415/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: variante in corso d'opera alla pratica edilizia 64/06 per variazioni spazi interni

Presentazione in data 24/10/2006 al n. di prot. 27190

NOTE: mn. 1155 SUB. 4 ex mn. 37 del foglio 22

Numero pratica: 418/06

Intestazione:

Tipo pratica: Titolo abilitativo unico

Per lavori: variante in corso d'opera alla pratica edilizia 63/06 per variazioni forometriche

Presentazione in data 24/10/2006 al n. di prot. 27191

Rilascio in data 22/06/2007 al n. di prot. 20060027191-381-2006

Richiesta Abitabilità/agibilità in data 26/07/2007 al n. di prot. 17728

NOTE: PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO PROT. GENERALE 27191/06 PRATICA SUAP N. 418/06
PROVVEDIMENTO N. 257/07 DEL 02-07-2007 (TITOLO ABILITATIVO-PARERE PREVENTIVO U.L.S.S.-
PARERE AREA III°LAVORI PUBBLICI -COMUNICAZIONE SOPRAINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL
VENETO. PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO PROT. GENERALE 3617/06 PRATICA SUAP N. 328/06
PROVVEDIMENTO N. 215/06 DEL 17-07-2006.

Relativamente all'unità immobiliare mn. 1155 sub. 4 ex mn. 37 del foglio 22.

Si riscontra che le modifiche previste non sono state realizzate e che l'edificio è conforme alla Denuncia Inizio Attività (Testo unico) del 24/10/2006 a prot. 27190.

Alla richiesta di agibilità è succeduta in data 06-08-2007 prot. 27191/06 richiesta di sopralluogo ai fini dell'accertamento della conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato, dall'esame della pratica edilizia il sopralluogo non risulta eseguito e la domanda di agibilità non risulta definita.

7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

note: si precisa che, relativamente alla S.C.I.A. per sanatoria edilizia prot. 0352389 del 29-09-2022 (relativa alle unità mn. 1155 sub. 1 e 4 ex sub. 2), sentito l'ufficio ed anche il Tecnico progettista e redattore della pratica, necessita la definizione della richiesta di assenso relativi a vincolo alla fascia di rispetto ferroviaria sul lato ovest per la presenza all'interno della medesima fascia di rispetto di due locali tecnici, locale pompe (impianto tecnologico) e serbatoio esterno per riserva idrica, trattasi di locali posti a meno di ml. 30 dalla rotaia più vicina.

7.2 Destinazione urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con P.I.
Zona omogenea:	D/2-13 -ZONE ARTIGIANALI MISTE (art. 13 N.T.O.) - SCHEDE N. 154 PER EDIFICIO MN. 1155 SUB. 4
Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T. con P.I.

Si rimanda al Certificato di destinazione urbanistica allegato.

Descrizione:

Compendio immobiliare costituito da capannone costruito per esigenze commerciali [D8] e un negozio sito in Este (PD) CAP: 35042, via Atheste, civico 40. di cui al punto A

D/8 - F/4 - mn. 1155 sub. 1 e 5 (ex sub 2)

Capannone in struttura prefabbricata costruito nell'anno 1982 composto da tre piani fuori terra.

Superfici di pavimento

PIANO TERRA	
negozio(zona vendita)	Mq. 151,77
zona uffici	Mq. 106,15
deposito	Mq. 174,72
magazzino	Mq. 699,32
ripostiglio	Mq. 8,60
monta carichi	Mq. 3,96
centrale termica	Mq. 9,83
vano tecnico pompe	Mq. 6,16
PIANO PRIMO	
zona uffici/riunioni	Mq. 356,27
deposito	Mq. 170,87
PIANO SECONDO	
magazzino	Mq. 353,72
zona F/4	Mq. 127,75

Struttura

Certificato di collaudo statico depositato 02-03-1984 prot. 949 presso l'Ufficio del Genio Civile di Este, dal quale si evince che trattasi di struttura prefabbricata con travi e pilastri in c.a. (non verificata la fondazione). Solai realizzati con l'accostamento di pannelli della lunghezza di ml. 1.20 ed altezza cm. 28 con sovrastante cappa collaborante di cm. 6 con rete metallica. Copertura realizzata con travi a y e cupolini in onduline del tipo "eternit"

Zona vendita - negozio (H. ml. 3,26)

ambiente non riscaldato, avente serramenti in alluminio con vetro semplice, pavimento in listelli di vinilico, "finto legno", impianto elettrico, impianto idrico, tinteggiatura.

Zone uffici (H. ml. 3,03 a PT e ml. 2,68 a 1P.)

ambienti riscaldati con convettori alimentati con caldaia a gas metano, impianto elettrico, impianto idrico, impianto di climatizzazione aria calda/fredda con split, pavimenti parte in ceramica e parte in listelli "finto legno" vinilico, serramenti in alluminio con vetro semplice, porte in legno tamburato, divisori interni in parte in cartongesso e parte in laterizio, tinteggiatura, rivestimenti in ceramica ai servizi. Scala interna in c.a. rivestita in marmo.

Zone a deposito e magazzino (H. ml. da 3,50 a ml. 9,70 a PT. ml. 2,70 a 1P. ml. 2,72 a 2P.)

ambienti non riscaldati, impianto elettrico, pavimenti in cemento liscio, serramenti in alluminio con vetro semplice e parte protetti da grate in acciaio. Scale interne in ferro.

Zona F/4 (in corso di definizione - H. ml. 2,72)

trattasi di locale allo stato grezzo (presente impianto elettrico) per il quale è stato previsto l'utilizzo a laboratorio privato.

L'edificio e' dotato di impianto di allarme anti intrusione con rilevatori, impianto antincendio con manichette ed estintori. Relativamente agli impianti presenti non sono state reperite dichiarazioni di conformità. L'area esterna presenta pavimentazione parte in battuto di cemento e parte (fronte ingresso) in conglomerato bituminoso, si presenta recintata su ogni lato, custodita con cancello da via Atheste con apertura automatizzata.

C/1 - mn. 1155 sub. 4

Trattasi di ex fabbricato rurale (barchessa) prospiciente via Atheste di due piani fuori terra ristrutturato completamente nell'anno 2007. L'edificio risulta schedato nel vigente Piano degli Interventi alla scheda n. 154).

Superfici di pavimento

PIANO TERRA	
negozio	Mq. 173,95
bagno	Mq. 3,25
anti bagno	Mq. 11,25
PIANO PRIMO	
magazzino	Mq. 100,20

L'edificio presenta altezza variabile a piano terra da ml. 3,00 a ml. 5,60, a piano primo da ml. 3,50 a ml. 5,10.

Struttura

edificio con pareti e pilastri in muratura, solaio intermedio e di copertura con travature e capriate in legno, manto di copertura listelli in laterizio e coppi.

Finiture/impianti

Serramenti in ferro/alluminio e vetro camera, inferriate, pavimenti in listelli di laterizio e listelli di legno. Impianto elettrico, impianto idrico, ambienti riscaldati con impianto a pavimento alimentato da caldaia a gas metano. Servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Scala interna in muratura.

Relativamente agli impianti presenti non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Non sono state eseguite indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo, si precisa che la copertura del capannone presenta cupolini in "eternit".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone (D/8) zona a negozio	sup reale lorda	151,77	1,00	151,77
Capannone (D/8) zona uffici	sup reale lorda	462,00	1,00	462,00
Capannone (D/8-F/4) zona magazzino	sup reale lorda	1.687,35	1,00	1.687,00
Negozio mn. 1155 sub. 4	sup reale lorda	330,00	1,00	330,00
		2.631,12		2.631,12

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu' probabile valore di mercato, è stata eseguita accurata ricerca presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Padova finalizzata al reperimento di recenti compravendite relative ad immobili simili appartenenti al medesimo segmento di mercato. L'indagine effettuata ha prodotto due compravendite relative ad immobili simili al capannone mn. 1155 sub. 1 e 5, nessuna compravendita e' stata rilevata per immobili ex rurale ora negozio.

Relativamente alle unità mn. 1155 sub. 1 e 5 sono state rinvenute le seguenti compravendite i cui dati sono stati utilizzati nell'applicazione del metodo denominato "MCA", metodo estimativo fondato sul confronto delle singole caratteristiche, gli immobili oggetto delle compravendite sono denominati " comparabili"

Comparabile n.1

Magazzino commerciale a piano terra e primo sito in Este alla via Belle civico

Censito al foglio 22 mn. 838 sub. 2 (D/8)

Anno di costruzione 2002

Superficie commerciale mq. 703,00 di cui mq. 150,00 ad uffici/servizi

Compravendita del 28-07-2022 a rep. notaio Roberta Cardarelli n. 22712

Prezzo €. 370.000,00

Comparabile n. 2

Capannone a piano terra sito in Este alla via Belle civico

Censito al foglio 22 mn. 1172 sub. 1 (ex mn. 488 sub.1 - D/7)

Superficie commerciale mq. 792 di cui mq. 50 ad uffici/servizi

Compravendita del 26-10-2022 a rep. notaio Daniela Cardarelli n. 14734

Prezzo €. 210.000,00

Valori unitari marginale determinati:

zona negozio/uffici/servizi €. 800,00/mq.

Zona deposito/magazzino €. 260,00/mq.

Valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone (D/8) zona a negozio	151,77	€ 800,00	€ 121.416,00
Capannone (D/8) zona uffici	462,00	€ 800,00	€ 369.600,00
Capannone (D/8-F/4) zona magazzino	1.687,35	€ 260,00	€ 438.711,00
	2.301,12		€ 929.727,00
A dedurre	Sostituzione eternit	Mq. 1.247 x €. 30,00	€ 37.410,00
Valore di mercato			€ 892.317,00

I valori espressi si intendono compresi dell'incidenza dell'area di pertinenza.

Relativamente all'edificio prospiciente via Atheste, ex fabbricato rurale ristrutturato completamente nell'anno 2007, in assenza di recenti compravendite per immobili simili, si ritiene determinare il piu'probabile valore di mercato utilizzando il metodo estimativo denominato "Cost approach", valore di ricostruzione opportunamente deprezzato per vetustà ed eventuale obsolescenza.

Esaminate le caratteristiche costruttive dell'edificio, verificati capitolati d'appalto recenti, visti i prezzi correnti per materiali e manodopera (opere compiute), si ritiene utilizzare il valore di ricostruzione dell'edificio unitario di €. 1.500,00 comprensivo di spese tecniche, oneri, utile d'impresa.

Mq. 330,00 x €. 1.500,00 = €. 495.000,00
 Eta' dell'edificio anni 16 - durata media anni 80 (40 per impianti e finiture)
 Strutture 70%
 €. 346.500,00 (1 - 16/80) = €. 277.200,00
 Finiture/impianti
 €. 148.500,00 (1- 16/40) = €. 89.100,00
 Riepilogo

Strutture	€. 277.200,00
Finiture/impianti	€. 89.100,00
Valore di mercato	€. 366.300,00

I valori espressi si intendono compresi dell'incidenza dell'area di pertinenza.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE RELATIVO ALLE UNITA' IMMOBILIARI MN. 1155 SUB. 1 (D/8) E SUB. 5 (F/4) EX SUB. 2.

Al fine di determinare il canone di locazione delle unità immobiliari in premessa, sono stati analizzati i dati espressi dall'Agenzia delle Entrate - quotazioni OMI ed eseguita ricerca di mercato per la verifica di canoni richiesti per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Valori OMI - mensili

Min. €. 1,80/mq. max €. 2,40/mq

Comparabile 01

Capannone sito in Este via Zuccherificio, mq. 1400,00, canone richiesto €. 3.400,00/mensili

Comparabile 02

Capannone sito in Este via Cesare Battisti, mq. 1.275,00, canone richiesto €. 2.500,00/mensili

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrensiche dell'immobile, eseguito il confronto con i comparabili si ritiene equo applicare il valore unitario di €. 1.90/mq.

Mq. 2301,12 x €. 1,90 = €. 4372,13 mensili

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Padova, sezione Territorio.

Agenzia delle Entrate di Este.

Comune di Este, Ufficio Edilizia Privata.

Operatori economici del settore della zona.

Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone (D/8 - F/4)	2.172,12		€. 892.317,00
Negoziio mn. 1155 sub. 4 (C/1)	330,00		€. 366.300,00
Valore corpo			€. 1.258.617,00
Valore complessivo intero			€. 1.258.617,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 1.258.617,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8-F4] e [C/1]	2.631,54	€. 1.258.617,00	€. 1.258.617,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 188.792,55

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.068.324,45

Valore a base d'asta per leggero difetto € 1.068.000,00

Data generazione:
08-02-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'
- 5- VOLTURA CATASTALE PROT. PD0009732 DEL 02-02-2023
- 6- TIPO MAPPALE PROT. 10713 DEL 03-02-2023
- 7- VARIAZIONE CATASTALE PROT. PD0010964 DEL 06-02-2023
- 8- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 9- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10- VISURE IPOTECARIE
- 11- CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 12- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA