

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA FALLIMENTARE

**CICLI ELIOS S.r.l.**

N° Gen. Rep. **28/2022**

Giudice Delegato: **Dott. BENEDETTA BARBERA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 003**



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

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W

**Partita IVA:** 00922040290

**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 **Badia Polesine (RO)**  
via Cà Mignola Vecchia, civico 145

**Lotto: 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sita in Badia Polesine (RO) CAP: 45021, via Cà Mignola Vecchia, civico 145**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di CICLI ELIOS SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00771130291

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

CICLI ELIOS S.R.L. con sede in Badia Polesine cf. 00771130291 proprietà per 1/1,

**foglio BP/17, particella 317, subalterno 2,**

indirizzo via Cà Mignola Vecchia 121, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 537,12

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 30-06-1987

**Confini:**

a nord area comune,  
ad est area comune,  
a sud area comune e via Cà Mignola Vecchia,  
ad ovest area comune

**Note:**

con diritto all'area coperta e scoperta così censita:  
catasto terreni foglio 17 mn. 317 di ha. 00.21.42 ente urbano  
derivante da tipo mappale prot. 238327/1984 in atti dal 11-07-1991

**Conformità catastale:**

dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti censuari sono state riscontrate le seguenti difformità:

- parziale chiusura di terrazzo praticabile con ricavo di un ripostiglio
- modeste modifiche interne

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

spese tecniche- diritti catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale





## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 175/1972

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione laboratorio montaggio cicli con abitazione

Presentazione in data 25/06/1972 al n. di prot. 7016

Rilascio in data 05/09/1972 al n. di prot. 7016

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1974 al n. di prot.

NOTE: concessione uso del fabbricato

### 7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto dello stato di fatto con gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi si sono riscontrate le seguenti difformità :

- chiusura parziale di terrazzo sul lato nord con struttura precaria in muratura per il ricavo di un ripostiglio, si prevede la rimessa in pristino

- diversa distribuzione degli spazi interni - medeste modifiche prospettiche

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01

spese tecniche- sanzione amministrativa- diritti di segreteria- costi ripristino terrazzo:

€ 6.800,00

Oneri Totali: **€ 6.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con Piano degli Interventi approvato
Zona omogenea:	zona B2 . zona residenziale estensiva di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 96 delle N.T.O.

Descrizione:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

di cui al punto A

Abitazione al piano primo con locale vanoscala a piano terra, costruita nell'anno 1972 composto da disimpegno, soggiorno, cucina, tre vani letto, due bagni e corridoio, balcone sul lato sud e terrazzo sul lato nord parzialmente chiuso con struttura in muratura. Altezza interna utile di ml. 2,84. Area scoperta comune con l'unità immobiliare a destinazione artigianale censita al foglio 17 mn. 317 sub. 1 con la precisazione che la stessa risulta di fatto gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale lungo il confine ovest a favore dell'immobile censito al foglio 17 mn. 610.

Superfici di pavimento

Vanoscala	Mq. 14,00
Disimpegno/corridoio	Mq. 21,18
Soggiorno	Mq. 37,38

Cucina	Mq. 13,42
Camera	Mq. 16,23
Camera	Mq. 18,21
Camera	Mq. 11,03
Bagno	Mq. 8,50
Bagno	Mq. 4,58
Balcone	Mq. 29,45
Terrazzo	Mq. 18,21

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>pedonale e carrabile</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta/vetrata</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> coibentazione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaci civili/tinteggiatura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento/conglomerrato bituminoso</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina/bagni</b> materiale: <b>intonaci civili/piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non verificata** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non conosciuta** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **radiatori in ghisa** condizioni: **da normalizzare** conformità: **dichiarazione di conformità non reperita**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra - vanoscala	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
abitazione a piano primo	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
Balcone/terrazzo	sup reale lorda	47,66	0,10	4,77
				<b>161,77</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Ai fini della determinazione del piu' probabile valore di mercato , è stata eseguita accurata ricerca di mercato al fine di individuare recenti compravendite relative ad immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, la ricerca non ha fornito dati ritenuti utili, si ritiene di determinare il valore con secondo il seguenti metodi estimativo:

"capitalizzazione diretta" procedimento mirato a stimare il valore di un'immobile considerando i redditi futuri (locazione)

Esaminate abitazioni posti in locazione in offerta, esaminate le quotazione espresse dalla banca dati immobiliari dell'Agenzie delle Entrate di Rovigo (min. 2.8 max 3,8 €/mq.), considerata l'ubicazione il difficile inserimento sul mercato della singola unità (costituente in origine "alloggio a servizio di attività artigianale"), si ritiene equo applicare nella determinazione del valore di mercato un valore unitario di locazione intermedio tra l'attuale canone e il valore minimo espresso dalla banca dati pari ad € 3,20.

Mq. 161,77 x € 3,20 = € 517,66 (canone mensile)

Arrotondato ad €. 520,00 per leggero difetto

Canone annuo €. 520,00x 12 = €. 6.240,00

Determinazione del canone di locazione netto

Spese

Manutenzione	2% €. 124,80
Assicurazione	1% €. 62,00
Imposte	21% €. 1.310,00
Totale spese	24% €. 1.497,20

Canone lordo	€. 6.240,00
Spese	€. 1.497,20
Canone netto	€. 4.742,80
Per legge eccesso	€. 4.750,00

Tasso di capitalizzazione del reddito (centro di media dimensione)

Da segmento di mercato	5,00%
Ubicazione	- 0,22%
Presenza di attrezzature collettive	+ 0,28
Qualificazione ambiente esterno	- 0,18%
	- 0,36%
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	- 0,20%
Dimensioni spazi coperti e scoperti	+ 0,06%
Grado di finitura	+ 0,16%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	- 0,12%
Età dell'edificio	+ 0,06%
Suscettibilità di trasformazione	+ 0,04%
Tasso corretto	4,88%

Valore per capitalizzazione del reddito

**€. 4.750,00/ 0,0488 = €. 97.336,06**

**Valore per leggero eccesso €. 97.400,00**

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Sezione Territorio;  
 Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;  
 Agenzia delle Entrate di Rovigo;  
 Ufficio tecnico di Comune di Badia Polesine;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Operatori economici della zona, conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima per "capitalizzazione diretta"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione PT-1P	161,77	€ 602,09	<b>€. 97.400,00</b>
Stima per "capitalizzazione diretta"			<b>€. 97.400,00</b>
Valore complessivo intero			<b>€. 97.400,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€. 97.400,00</b>

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	161,77	€. <b>97.400,00</b>	€. <b>97.400,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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% )	€ 14.610,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 74.490,00</b>
Valore a base d'asta per leggero eccesso	<b>€. 74.500,00</b>

Data generazione:  
02-03-2023

L'Esperto alla stima  
Geom. Luigi Pietropolli

#### ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'
- 5- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7- VISURE IPOTECARIE
- 8 -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9- CONTRATTO DI LOCAZIONE