

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE

N° Gen. Rep. **45/2021**

Giudice Delegato: **Dott. SOFIA GANCITANO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



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 **Porto Tolle (RO)**
Località Cà Tiepolo
Via delle Industrie, civici 1,3,5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opificio [D1] sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45018, via Delle Industrie, civici 1, 3, 5

Opificio composto da capannone a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e tettoia per ricovero mezzi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED] con sede in Porto Tolle
[REDACTED] per 1/1,

foglio PT/27, particella 715, subalterno 1,

via Delle Industrie 1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 278,37

Derivante da: costituzione del del 10-08-1994 n. 2712/94

foglio PT/27, particella 715, subalterno 4,

via Delle Industrie 1, piano T-1, categoria D/1, rendita € 5.998,00

Derivante da: variazione del 16-04-2014 prot. RO0025392

foglio PT/27, particella 715, subalterno 6,

via Delle Industrie 1, piano T, categoria C/7, classe U, consistenza 92, rendita € 57,02

Derivante da: Unità afferenti edificate su area di corte prot. RO0023247 del 18-04-2017

foglio PT/27, particella 715, subalterno 7,

via Delle Industrie, piano T, categoria B.C.N.C. cortile comune ai sub. 1, 4, 6 del mn. 715

Derivante da: Unità afferenti edificate su area di corte prot. RO0023247 del 18-04-2017

Identificato al catasto Terreni:

foglio 27, particella 715,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.37.50

Derivante da: Tipo mappale del 03-04-2017 prot. RO0021184



Confini:

a nord ragioni mn. 713,
ad est via Delle Industrie,
a sud ragioni mn. 719 e 720,
ad ovest ragioni mn. 714 e 758

Conformità catastale:

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

mn. 715 sub. 1

- finestra locale bagno erroneamente indicata come porta
- terrazzo sul lato sud con copertura

mn. 175 sub. 4

- zona direzionale/uffici,
modesta modifica interna al locale doccia con costruzione di divisorio,
presenza di serramento di finestra nella parete divisoria dei locali wc,
demolizione di porta interna con spallette a locale wc di fianco ufficio accessibile direttamente dal corridoio,

- zona lavorativa,

presenza di scala interna per l'accesso a soppalco sopra magazzino angolo sud-est,
demolizione locali esterni adibiti a deposito bombole gas,

mn. 715 sub 6 - nessuna difformità

diritti catastali - spese tecniche : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Difformità regolarizzabili mediante :

catasto terreni

tipo mappale per demolizione locali deposito bombole gas

catasto fabbricati denuncia di variazione relativamente ai sub. 1 e 4 del mn. 715

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: produttiva

Area urbanistica: produttiva

Caratteristiche zone limitrofe: produttive

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del Delta del Po

Principali collegamenti pubblici: S.S. Romea 309 a km. 10

3. STATO DI POSSESSO:

Abitazione mn. 175 sub. 1, occupata dal Signor [REDACTED], in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 28-10-2019, registrato ad Adria il 22-11-2019 al n. 1872 serie 3T. Durata del contratto anni 4 (quattro) con scadenza il 31-10-2023 salvo tacito rinnovo. Canone annuo €. 3.000,00 (tremila/00) per un canone mensile di €. 250,00 (duecentocinquanta/00). Capannone mn. 175 sub. 4 e 6, libero.



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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

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 volontaria attiva a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.
contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: £. 1000.0000.000; Importo capitale: £. 500.000.000 ;

A rogito di Schiavi Lidio in data 20/03/2000 ai nn. 79049;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 21/03/2000 ai nn. 1648/301 ;

Note:

si precisa che non sono state riscontrate note di iscrizione /trascrizione/annotazioni di rinnovo o cancellazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA S.P.A.
contro [REDACTED];

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;

A rogito di Alessandro Riccioni in data 11/11/2008 ai nn. 154913/13619;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/11/2008 ai nn. 7004/1448

4.2.2 Pignoramenti:

Non conosciuti.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento

- A favore della massa dei creditori

contro [REDACTED];

A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 17/12/2021 ai nn. 45

iscritto/trascritto a Chioggia in data 26/01/2022 ai nn. 405/309;



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (parziale a piano primo)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica: Non conosciuta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non conosciuti

Avvertenze ulteriori: Non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1
dal 16/10/1990 al 09/09/1995 .

In forza di atto pubblico - a rogito di Schiavi Lidio, in data 16/10/1990, ai nn. 41068/10075;
trascritto a Chioggia, in data 27/10/1990, ai nn. 4548/3267.

Note: terreno in Comune di Porto Tolle censito al foglio 27 mn. 715 di ha. 00.37.57

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1
dal 09/09/1995 al 03/11/1997 .

In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 09-09-1995, registrata ad Adria al n. 61 volume 379 e trascritta a Chioggia il 08-11-1996 ai nn. 5109/3634.

Accettazione di eredità a rep. notaio M.T. Formicola del 14-09-1995 rep. 30970 trascritta a Chioggia il 21-09-1995 ai nn. 4075/2879.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] con sede in Porto Tolle [REDACTED] per 1/1
dal 03/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di cessione di azienda - a rogito di Alessandro Riccioni, in data 03/11/1997, ai nn. 37595/1081;

trascritto a Chioggia, in data 05/11/1997, ai nn. 5368/3741.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 64/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un capannone con annessi uffici e abitazione

Presentazione in data 04/01/1990 al n. di prot. 88

Rilascio in data 20/11/1990 al n. di prot. 88 n. 64/90

Numero pratica: 22/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla conc. ed. n. 64/1990 del 20-11-1990

Presentazione in data 11/12/1991 al n. di prot. 13073

Rilascio in data 26/03/1992 al n. di prot. 13073 n. 22/92



Numero pratica: 227/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sanatoria deposito bombole L.R. 61/85

Rilascio in data 03/05/1994 al n. di prot. 09814/93 n. 227/93

Abitabilità/agibilità in data 13/12/1994 al n. di prot. 09028/94 n. 227/93

Numero pratica: 227/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione serbatoio gasolio - sanatoria ai sensi della L. 61/85 art.97

Presentazione in data 28/08/2000 al n. di prot. 08933

NOTE: Si precisa che in data 15-05-2004 prot. 06028 la ditta [REDACTED] ha chiesto il riesame della pratica edilizia n. 227/2000, in data 15-05-2004 la commissione edilizia ha espresso parere favorevole con richiesta pagamento di €. 51,65 per diritti di segreteria e n. 2 valori bollati da €. 10,33 e €. 1,29 (verbale n. 20 del 03-06-2004).

Nella pratica edilizia non e' stata rinvenuta concessione edilizia.

Numero pratica: 171/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento fabbricato artigianale

Presentazione in data 11/06/2008 al n. di prot. 8666

Rilascio in data 17/02/2011 al n. di prot. 2195 n. 171/08

Numero pratica: 48/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per locali adibiti a magazzino/deposito realizzati in assenza di permesso di costruire

Presentazione in data 17/02/2009 al n. di prot. 2330

Rilascio in data 07/07/2009 al n. di prot. 9898 n. 48/09

Numero pratica: 364/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per l'ampliamento di un deposito materiale a servizio dell'attività artigianale in difformità dal p.d.c. n. 48/2009 del 07-07-2009

Presentazione in data 29/12/2009 al n. di prot. 18049

Rilascio in data 30/04/2013 al n. di prot. 6190 n. 364/09

NOTE: Si precisa che al richiedente [REDACTED] e' subentrato [REDACTED].

Numero pratica: 157/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di una tettoia in ferro su fabbricato artigianale

Presentazione in data 10/05/2013 al n. di prot. 6663

Rilascio in data 25/09/2013 al n. di prot. 13116



Numero pratica: 2016/170/SUAP

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: installazione tettoia per ricovero mezzi

Presentazione in data 21/06/2016 al n. di prot. 10936

NOTE: In data 02-12-2016 il Comune di Porto Tolle ha comunicato che a seguito della documentazione pervenuta per il completamento della D.I.A. Piano casa l'efficacia della stessa.

7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici sono state riscontrate le seguenti difformità:

uffici a piano terra

parziale demolizione di divisorio interno tra locale mensa e locale ufficio con chiusura della porta che dal locale mensa accedeva alla zona produttiva e trasformazione di porta in finestra sulla parete est, chiusura porta interna dalla quale si accedeva al corridoio, chiusura finestra interna sulla parete adiacente il corridoio, rimozione di porta interna con spallette per eliminazione antibagno nel locale bagno adiacente locale ufficio accessibile direttamente dal corridoio, trasformazione di finestra in porta sul lato est per ingresso laterale, modesti spostamenti di forometrie interne, modeste modifiche dimensionale dei vani interni;

Capannone - tettoie - piano terra

costruzione di scala interna con ricavo di soppalco sopra magazzino posizionato a sud/est, demolizione locali deposito bombole, diverso dimensionamento della tettoia staccata ad uso ricovero mezzi posta a sud;

Abitazione 1P.

ampliamento della vetrata protettiva ingresso posizionata sul fronte est sulla sommità della scala d'accesso; copertura del terrazzo esistente sul lato sud, modeste modifiche dimensionale dei vani interni.

Sono state riscontrate inoltre le seguenti strutture prive di provvedimento autorizzativo, per le quali si prevede la rimozione:

sostituzione della tettoia di ricovero serbatoio gasolio con struttura prefabbricata posta a ridosso del confine nord;
costruzione di tettoia con sottostante posizionamento di container in ferro sul lato nord;
costruzione di tettoia sull'angolo sud/ovest per ricovero bombole vuote, a ridosso dei confini sud ed ovest,
costruzione di tettoia sul lato ovest a ridosso del confine.

ad eccezione delle strutture da rimuovere, le difformità riscontrate so regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 380/01.

sanzione amministrativa - spese tecniche: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con Piano degli Interventi
In forza della delibera:	P.A.T. rettificato con G.R.V. n. 1163 del 25-06-2012 e P.I. vigente
Zona omogenea:	D1/2 - zona produttiva con Piano Attuativo approvato
Norme tecniche di attuazione:	NTO P.I. - articolo 34

Descrizione:

Opificio [D1] sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45018, via Delle Industrie, civici 1, 3, 5
composto da capannone a destinazione artigianale con annessi uffici, abitazione e tettoia per ricovero mezzi
di cui al punto A

Capannone artigianale (civico 5)

Capannone artigianale costruito nell'anno 1990, con agibilità rilasciata nel 1994. Composto da un unico piano fuori terra con annessa tettoia, magazzino e locale archivio con soppalco

Superfici di pavimento

Laboratorio H. 7,00	Mq. 706,23
Magazzino interno H. 3,10	Mq. 15,50
Magazzino-soppalco	Mq. 15,50
Tettoia lato nord/ovest H. variabile da 4.82 a 5.30	Mq. 106,00
Magazzino lato sud H. variabile da 4.10 a 4.90	Mq. 108,44
Archivio H. 2.35	Mq. 34,66
Archivio-soppalco	Mq. 29,62
Tettoia ricovero mezzi	Mq. 88,00

Struttura prefabbricata eretta su fondazione a pali tronco conici e plinti in c.a. pilastri e mensole di sostegno travi e mensole per carroponete realizzati in c.a.v. Travi di copertura a forma "Y" realizzati in c.a.v. con solaio in c.a.p. copertura il lastre di cemento amianto del tipo "eternit" curve con coibentazione in lana di vetro. Pareti di tamponamento in pannelli di cls.

Finiture : pavimento in battuto di cemento, portoni del tipo pieghevole, finestre del tipo a nastro con profili in alluminio/ferro in parte apribili.

Impianti : impianto elettrico fuori traccia canalizzato, impianto di riscaldamento non presente, impianto anti incendio a estintori. Carroponete bitrave portata KG. 10.000.

Tettoia lato nord/ovest con struttura in ferro e pannelli "sandwich" di tamponamento e copertura.

Magazzino e archivio con soppalco con struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata coibentata e preverniciata per pareti e copertura, soppalco archivio con struttura in ferro.

Tettoia per ricovero mezzi con struttura in ferro.

Uffici a piano terra H. 2,75 (civico 1)

Superfici di pavimento

Ingresso/corridoio	Mq. 22,04
Ufficio	Mq. 18,57
Ufficio	Mq. 13,39
Archivio	Mq. 24,53



Archivio/ufficio	Mq. 26,86
Disimpegno (accesso ad nord)	Mq. 11,17
Ufficio	Mq. 13,78
Wc	Mq. 7,00
Antibagno	Mq. 11,04
Doccia	Mq. 0,59
Wc	Mq. 1,98
Wc	Mq. 1,98
Wc	Mq. 1,98

Fondazioni del tipo "continua", struttura portante in travi e pilastri in c.a. solai in latero-cemento, murature in termolaterizio.

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica/gres, serramenti in alluminio/ferro con vetrocamera

Impianti : impianto elettrico in parte fuori traccia, impianto di riscaldamento con ventilconvettori per uffici e radiatori in alluminio per servizi, impianto di climatizzazione.

Abitazione al piano primo H. 2.70 (civico 3)

Superfici di pavimento

Ingresso	Mq. 13,61
Cucina	Mq. 20,61
Sala da pranzo	Mq. 33,76
Ripostiglio	Mq. 9,36
Camera	Mq. 21,13
Bagno	Mq. 11,56
Bagno	Mq. 5,86
Studio	Mq. 13,28
Corridoio	Mq. 7,05
Terrazzo	Mq. 37,38
Balcone	Mq. 1,76

struttura portante in travi e pilastri in c.a. solai in latero-cemento, murature in termolaterizio, manto di copertura in lastre di cemento amianto del tipo "eternit".

Finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica/gres, serramenti in legno con vetrocamera

Impianti : impianto elettrico sotto traccia, impianto riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup reale lorda	800,00	1,00	800,00
tettoia nord ovest	sup reale lorda	106,00	0,25	26,50
magazzino sud	sup reale lorda	108,00	0,35	37,80
archivio PT-1P	sup reale lorda	68,00	0,35	23,80
tettoia ric. mezzi	sup reale lorda	88,00	0,25	22,00
SUP. COMMERCIALE				910,10
uffici a piano terra	sup reale lorda	190,00	1,00	190,00
abitazione 1P	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00
terrazzo 1P.	sup reale lorda	39,00	0,25	9,75
balcone	sup reale lorda	2,00	0,10	0,20
SUP. COMMERCIALE				162,95
area scoperta	sup reale lorda	1.914,00		



--	--	--	--	--

Ambiente:

Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati

- Tipo di indagine: copertura capannone ed abitazione con lastre ondulate del tipo "eternit"

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 utili, si ritiene di determinare il valore con secondo i seguenti metodi estimativi:

capannone ed annessi

"Cost Approach" , procedimento mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

abitazione

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

STIMA CAPANNONE ED ANNESSI - UFFICI

"Cost Approach"

VALORE DELL'AREA EDIFICATA

E' stata eseguita ricerca di mercato per aree edificabili aventi medesima destinazione di zona, non state rinvenute recenti compravendite, parte dei lotti ineditati risulta ancora in ditta Comune di Porto Tolle, si ritiene utilizzare il valore unitario espresso dal Comune di Porto Tolle ai fini fiscali

Microzona 1

Località Cà Tiepolo

€. 28,00/mq.

Mq. 3.750 x €. 28,00 = €. 105.000,00

A detrarre costo demolizione fabbricato esistenti

mc. 7.702,30 x €. 10,00/mc. = €. 77.023,00

valore area edificata

€. 105.000,00 - 77.023,00 = €. 27.977,00

VALORE DI RICOSTRUZIONE

Capannone ed annessi

Analizzati recenti capitolari d'appalto per strutture simili, sentite imprese del settore, si ritiene utilizzare il costo unitario di €. 400,00/mq. comprensivo di oneri professionali, oneri di urbanizzazione, utile impresa, applicato alla superficie commerciale determinata

Mq. 910,10 x €. 400,00 = €. 364.040,00

Deprezzamento per opsolescenza fisica

Strutture 80% - €. 291.232 - età anni 32 - vita media 70 anni

€. 291.232,00 (1-32/70) = €. 160.177,60

Finiture/impianti 20% - €. 72.808,00 - età anni 32 - vita media 40 anni

€. 72.808,00 (1 32/40) = €. 14.561,60

€. 14.561,60 + €. 160.177,60 = €. 174.739,20

Uffici

Analizzati recenti capitolari d'appalto per strutture simili, sentite imprese del settore, si ritiene utilizzare il costo unitario di €. 1.300,00/mq. comprensivo di oneri professionali, oneri di urba-



nizzazione, utile impresa, applicato alla superficie commerciale determinata

Mq. 190,00 x 1.300,00 = €. 247.000,00

Deprezzamento per opsolescenza fisica

Struttura 70% - €. 172.900,00 - età anni 32 - vita media 70 anni

172.900,00 (1- 32/70) = €. 95.095,00

Finiture/impianti 30% - €. 72.808,00 - età anni 32 - vita media 40 anni

74.100,00 (1-32/40) = €. 14.820,00

€. 95.095,00 + €. 14.820,00 = €. 109.915,00

Riepilogo

Area edificata	€. 27.977,00
Capannone	€. 174.739,20
Uffici	€. 109.915,00
Totale	€. 312.631,20

STIMA ABITAZIONE

"capitalizzazione diretta"

$V = R/i$

V = valore di mercato

R= reddito netto

i = saggio di capitalizzazione diretta

Canone mensile €. 250,00 attuale

Canone annuo lordo €. 3.000,00 attuale

Analisi di mercato

Esaminate abitazioni posti in locazione in offerta, esaminate le quotazione espresse dalla banca dati immobiliari dell'Agenzie delle Entrate di Rovigo (min. 2,7 max 3,8 €/mq.), considerata l'ubicazione (zona produttiva), il difficile inserimento sul mercato della singola unità (costituente in origine "alloggio del custode"), 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 €. 2,16.

Mq. 162,95 x €. 2,16 = €. 351,97

Arrotondato ad €. 350,00 per leggero difetto

Canone annuo €. 350,00x 12 = €. 4.200,00

Determinazione del canone di locazione netto

Spese

Manutenzione	2% €. 84,00
Assicurazione	1% €. 42,00
Imposte	21% €. 882,00
Totale spese	24% €.1008,00

Canone lordo	€. 4.200,00
Spese	€. 1.008,00
Canone netto	€. 3.192,00

Tasso di capitalizzazione del reddito (centro di media dimensione)

Da segmento di mercato	4,50%
Ubicazione	- 0,22%



Presenza di attrezzature collettive	+ 0,28
Qualificazione ambiente esterno	- 0,18%
Caratteristiche di panoramica	- 0,36%
Caratteristiche di prospezione e luminosità	- 0,20%
Quota rispetto piano stradale	-0,08%
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	3,94%

Valore per capitalizzazione del reddito

€. 3.192,00/ 0,0394 = €. 81.015,23

Riepilogo

Capannone-uffici-annessi	€. 312.631,20
Abitazione	€. 81.015,23
Carroponte bitrave	€. 8.000,00
Totale	€. 401.646,43
A dedurre Smaltimento e sostituzione "eternit" Mq. 953,00x€ 30,00	€. 28.590,00
Valore complessivo	€. 372.696,43

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Ufficio del Territorio;
 Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
 Ufficio tecnico di Comune di Porto Tolle;
 Operatori economici della zona, conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

"Cost approach" - "capitalizzazione del reddito"

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Complessivo
Opificio con annessa abitazione	1.263,05	€. 372.696,43
Valore corpo		€. 372.696,43
Valore complessivo diritto e quota		€. 372.696,43



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opificio	1.263,05	€. 372.696,00	€. 372.696,43

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 365.196,43**

Valore per leggero difetto **€ 365.000,00**

Data generazione:
19-10-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

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

