

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

CONTRO :



N° Gen. Rep. 75/2023


Data udienza ex art. 569 c.p.c. **19/01/2024 - Ore 11:45**

Giudice : **Dott. PESOLI MARCO**

Custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO TRE

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via F. Fellini, 15 - 45034 Canaro (RO) 0425 440060 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :  TEGOVA The European Group of Valuers' Associations	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI



INDICE SINTETICO - LOTTO UNO

Corso Vittorio Emanuele II, 67 - 45011 Adria (RO)

1. Categoria: edificio a destinazione mista commerciale / residenziale

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con servizio igienico e magazzino, l'ingresso principale si trova su su corso Vittorio Emanuele II c.n. 67 con doppia vetrina, mentre l'ingresso secondario avviene dai Giardini Zen di Via Terranova. L'immobile occupa parte del piano terra di un bel palazzetto storico composto da tre piani fuori terra a destinazione mista (residenziale/commerciale).

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Adria

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	Rendita
AD	42	178	7	-	C/1	9	143	€ 1.927,57
AD	42	178	8	-	C/2	5	36	€ 70,65

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II, 67 - Piano T

Planimetrie Catastali: depositate in data 11/06/1999 Prot. X00580

Elaborato planimetrico: depositato in data 07/03/2001 - Prot. 722/01

Derivano:) dai sub. 1 e 6 per frazionamento e fusione - Variazione Prot. X00580/1999

Confini:) Nord: Particella 753

Est: Giardini Zen

Sud : P.lla 178 sub. 11 - P.la 1022 - P.la 178 sub. 10

Ovest: C.so Vittorio Emanuele II

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Adria Sezione - ADRIA

Intestazione

PARTITA 1

Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Adria	42	178	-	Ente Urb.	-	375	0	0

Confini:) Nord: Particella 753

Est: Giardini Zen

Sud : Particella 179 e 1022

Ovest: C.so Vittorio Emanuele II

2. Stato di possesso

Occupato	Contratto d'affitto scaduto	Non residenziale 6+6
Data inizio contratto	01/05/2014	Data scadenza 30/04/2020
Canone annuo	€ 22.800,00	Canone mensile € 1.900,00
registrato a	Adria nell'anno 2014	NN / Serie 544/ 3T

Nota:) Il contratto d'affitto ha per oggetto il sub. 7 (negozio) e **non il sub. 8 (magazzino)**.Dall'interrogazione all'AdE il contratto risulta **scaduto perché non rinnovato alla 1° scadenza****Non Opponibile alla procedura****Giudizio di Congruità del Canone** Congruo**Dichiarazione di Viltà o meno del canone di locazione**Si ritiene che il canone pattuito nel contratto d'affitto sia da considerarsi **Non Vile**ai sensi dell'art. 2923, c. 3 C.C., e determinato come risulta nella **tabella A** allegata al presente elaborato peritale**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

L' unità immobiliare ha destinazione commerciale, pertanto il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità agli spazi di vendita. La presenza di una rampa nell'ingresso, di pendenza lieve, consente l'accesso anche a persona con impedita o ridotta capacità

4. Creditori iscritti

BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOC. COOP. / BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA ADRIA SOC. COOP. / AGENZIA DELLE ENTRATE

5. Comproprietari

Nessuno

6. Continuità nelle trascrizioni

si

7. Prezzo

Stato Occupato*: € 152.000,00

Stato libero: € 152.000,00

Nota:) si ritiene che lo stato di occupato sia condizione favorevole trattandosi di immobile commerciale*



LOTTO UNO - BENI IN ADRIA

Corso Vittorio Emanuele II, 67 - 45011 Adria (RO)

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo?

SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto fabbricati - Comune di Adria

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Mq	R.C.
AD	42	178	7	-	C/1	9	143	1927,57
AD	42	178	8	-	C/2	5	36	70,65

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II, 67 - Piano T

Planimetrie Catastali: depositate in data 11/06/1999 Prot. X00580

Elaborato planimetrico: depositato in data 07/03/2001 - Prot. 722/01

Derivano:) dai sub. 1 e 6 per frazionamento e fusione - Variazione Prot. X00580/1999

Confini:) Nord: Particella 753

Est: Giardini Zen

Sud : P.Ila 178 sub. 11 - P.Ila 1022 - P.Ila 178 sub. 10

Ovest: C.so Vittorio Emanuele II

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Adria

Intestazione

PARTITA 1

Sez.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Adria	42	178	-	Ente Urb.	-	375	0	0

Confini:) Nord: Particella 753

Est: Giardini Zen

Sud : Particella 179 e 1022

Ovest: C.so Vittorio Emanuele II

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate in atti, e in corso di validità si rilevano le seguenti difformità:

Nel negozio Sub. 7: la vetrina è stata sostituita e realizzata diversamente, ma trattasi di modifica che non incide né sull'identificazione corretta dell'Unità immobiliare né sulla consistenza pertanto non si rende necessario l'aggiornamento catastale

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)

Caratteristiche : della zona centro storico.

delle zone limitrofe centro storico.

Area urbanistica:Attrazioni : paesaggistiche: Tartaro - Canalbianco - Po di Levante. - Parco del Delta PO

storiche: Mura di Adria, Cattedrale dei Santi Pietro e Paolo, Museo Archeologico Nazionale.

Collegamenti: stradali: SP45, SR495, SR443.

ferroviari / autolinee: Stazione ferroviaria di Adria, Stazione delle Corriere.

Servizi offerti: scolastici: Scuola dell'Infanzia, Primaria di primo grado e Secondaria di primo e secondo grado.

bancari: tutti i principali Istituti Bancari con relativi sportelli.

sanitari: Ospedale Santa Maria Regina degli Angeli, Ambuatori, Farmacie.
commerciali: la zona è dotata di tutti i principali esercizi commerciali e del centro commerciale Il Porto.

3. STATO DI POSSESSO

Contratto d'affitto scaduto		Non residenziale 6+6	
Data inizio contratto	01/09/2022	Data scadenza contratto	43951
Canone annuo	€ 22.800,00	Canone mensile	€ 1.900,00
registrato a	Adria	nell'anno	2014
		NN / Serie	544/ 3T 0

Nota:) Il contratto d'affitto ha per oggetto il sub. 7 (negozi) e non il sub. 8 (magazzino).
 Dall'interrogazione all'AdE il contratto risulta scaduto perché non rinnovato alla 1° scadenza

Non Opponibile alla procedura

Giudizio di Congruità del Canone Congruo

Dichiarazione di Viltà o meno del canone di locazione

Si ritiene che il canone pattuito nel contratto d'affitto sia da considerarsi **Non Vile** ai sensi dell'art. 2923, c. 3 C.C., e determinato come risulta nella tabella A allegata al presente elaborato peritale

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/iscrizioni pregiudizievoli:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti o iscritti domande giudiziali o altri atti pregiudizievoli.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione nel ventennio antecedente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Alla data del deposito dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti riguardanti altre limitazioni d'uso nel ventennio antecedente

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

4.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria **attiva**

A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA ADRIA SOC. COOP.

Contro

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 450.000,00 Importo Ipoteca: € 900.000,00

Rogito Notaio Schiavi L. in data 05.06.2006 Rep. 106420/ 24711

iscritto a Rovigo in data 07.06.2006 NN. 6708/ 1609

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 2 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 14.11.2011 N.N. 10287/1910

Derivante da: Contratto di rinegoziazione di mutuo fondiario

Annotazione presentata a Rovigo in data 10.04.2018 N.N. 3023/459

Derivante da: Modifica tasso e durata

Ipoteca volontaria **attiva**



A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED] terzo datore d'ipoteca
 [REDACTED] terzo datore d'ipoteca
 [REDACTED] terzo datore d'ipoteca
 [REDACTED] terzo datore d'ipoteca
 [REDACTED] debitore non datore

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 650.000,00

Importo Ipoteca: € 1.300.000,00

Rogito Notaio Schiavi L. in data 03.11.2011 Rep. 117413/ 32177

iscritto a Rovigo in data 08.11.2011 NN. 10127/ 1869

Nota:) gli immobili di questo lotto sono descritti ai nn. 1 e 2 dell'unità negoziale 1.

Annotazione presentata a Rovigo in data 17.04.2015 N.N. 2922/367

Derivante da: Atto di rinegoziazione

Annotazione presentata a Rovigo in data 16.12.2015 N.N. 9287/1282

Derivante da: Atto di rinegoziazione

Annotazione presentata a Rovigo in data 28.12.2015 N.N. 9611/1335

Derivante da: Restrizione di beni

Nota:) la restrizione dei beni non comprende gli immobili di questo lotto

Ipoteca amministrativa **attiva**

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE

Contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Importo capitale: € 30.197,41

Importo Ipoteca: € 60.394,82

Rogito Agenzia delle Entrate in data 12.07.2019 Rep. 1102/ 9919

iscritto a Rovigo in data 17.07.2019 NN. 6116/ 878

4.2.2 PIGNORAMENTI

Pignoramento

A favore BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.

Contro [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Derivante da Verbale di pignoramento

A firma Ufficiale Giudiziario in data 12.04.2023 Rep. 808

Trascritto a Rovigo in data 25.05.2023 NN. 4362/ 3296

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI:

//

4.2.4 AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE IN ATTI:

Eseguito in data: 16/12/2023

4.3 MISURE PENALI:

Dato non conosciuto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Non inserita in contesto condominiale

Spese: Condominiali annue € 0,00

Spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita: € 0,00

Millesimi di proprietà: non determinati

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare ha destinazione commerciale, pertanto il gardo richiesto dalla normativa vigente in ambito dell'abbattimento delle barriere architettoniche consta nell'Accessibilità agli spazi di vendita. La presenza di una rampa nell'ingresso, di pendenza lieve, consente l'accesso anche a persona con impedita o ridotta capacità motoria all'attività commerciale.



Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Presente

N° 87301/2014

Dalla consultazione del portale https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica, a firma P.Ind. [REDACTED] Nel 2024 scade
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04

Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

Certificato Prevenzione Incendi

Non soggetto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Dal 13/01/1999 ad Oggi**

Proprietario 1/1

Atto Compravendita

Rogito Notaio Fabbri O. in data 13/01/1999 Rep. 64520/ 29005

Registrato a Adria in data 21/01/1999 N°87

Trascritto a Rovigo in data 28/01/1999 NN° 776/ 581

7. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Adria sono emerse pratiche edilizie

Numero Pratica: nov-99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Ristrutturazione negozio e magazzino con risanamento

rilasciata in data 23/04/1999 Conc. Ed. N° nov-99

Numero Pratica: 11/99/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: Concessione Edilizia

per lavori di: Variante alla CE 11/99

rilasciata in data 16/09/1999 Conc. Ed. N° 11/99/1

Nota:) Non risulta presentato la fine lavori e relative dichiarazioni conformità impianti l'immobile è privo di agibilità

Numero Pratica: D06/00120

Intestazione: [REDACTED]

Tipo partica: D.I.A.

per lavori di: Installazione impianto climatizzazione

presentata in data 22/06/2006 Prot. N° 12966

Nota:) Non risulta presentato il collaudo di fine lavori e relative dichiarazioni conformità impianti

Il Comune di Adria con comunicazione in data 20/11/2023 dichiara che **non è stato possibile reperire** presso l'Archivio del Comune le pratiche intestate a [REDACTED] N° 808/1968 e a [REDACTED] N° 5/1989

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie/concessioni edilizie che si sono susseguite, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si riscontrano difformità che di seguito si descrivono. Si confronta lo stato di progetto approvato con la CE 11/99/1 con quanto rilevato in sede di sopralluogo e si riscontrano differenze nelle dimensioni che rientrano talvolta nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 34-bis

ONERI

L'immobile risulta conforme alla Conc. edilizia 11/99/1, tuttavia non è mai stata data ultimazione lavori e non è stata rilasciata l'agibilità. Ai sensi dell'Art. 24, c. 3 DPR 380/2001, "La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464", dovrà comunque essere presentata richiesta di agibilità ai sensi di legge. Non potendo verificare compiutamente lo stato degli impianti e la loro conformità alle norme vigenti ad oggi, ai fini delle



dichiarazioni di conformità e l'importo dei lavori ventualmente necessario a modificarli si applica una detrazione sul valore di mercato pari a:

1%

Nota:) *Gli importi sopra riportati sono da ritenersi indicativi e non esaustivi, in quanto potrebbero essere diversamente determinati dal Tecnico incaricato ad eseguire la pratica edilizia, le sanzioni e l'oblazione potrebbero essere diversamente determinate dal Tecnico Comunale*

Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità edilizia

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente

Zona Urbanistica: **A** *Centro storico*
Immobilie sottoposte a vincoli urbanistici No ma presenta un grado di protezione 4
Residua potenzialità edificatoria No mc.
 Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO COSTRUITO PER ESIGENZE COMMERCIALI

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con servizio igienico e magazzino, l'ingresso principale si trova su su corso Vittorio Emanuele II c.n. 67 con doppia vetrina, mentre l'ingresso secondario avviene dai Giardini Zen di Via Terranova. L'immobile occupa parte del piano terra di un bel palazzetto storico composto da tre Caratteristiche costruttive.

Murature: *portanti:* laterizio in mattoni
tramezzi: laterizio forati e cartongesso

Intonaci: interni civile
 esterni intonco tinteggiato

Soffitto: laterizio intonacato

Tetto: *Manto di copertura:* Coppi di laterizio

Infissi: Vetrina profili in acciaio e vetro
 Porta d'ingresso profili in acciaio e vetro
 Porte interne legno tamburato

Pavimenti: Piano terra gres

Impianti:

Impianti: *Elettrico* sottotraccia funzionante 220V
conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Riscaldamento: A gas metano
 termoconvettori

conformità privo di dichiarazione di conformità ai sensi di legge

Nota:) *Per gli impianti non è verificata la conformità alla normativa vigente.*

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile complessivamente versa in uno **stato di conservazione** **Ottimo**

8.1 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare del compendio si è proceduto al calcolo della Superficie Commerciale adottando come criterio di calcolo il Sistema Italiano di Misurazione - SIM - e l'Allegato C del D.P.R. 23.3.1998 N° 138 . La superficie commerciale è data dalla somma della Superficie principale alla Superficie secondaria (ponderata). Per determinare la Superficie Esterna Lorda (SEL), si è applicato il metodo definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.



Destinazione	Parametro - SEL Mg.	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	137,60	1,00	137,60
magazzino	40,50	0,50	20,25
Somma	178,10	Somma	157,85

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- Privato
- Persona giuridica
- Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Esecuzione Immobiliare

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Recessione

Si ritiene necessario puntualizzare la differenza tra Valore di Mercato e Valore di Vendita Forzata

Valore di mercato: è quell'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata, è quell'importo che si può ricavare ragionevolmente dalla vendita di un bene immobile entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

Il presente rapporto di valutazione andrà a ricercare il Valore di vendita forzata, ottenuto dalla ricerca del Valore di mercato opportunamente ridotto nel valore per:

- immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
- vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide il valore dell'immobile (se presente)
- rimborso forfettario per spese condominiali scadute e non pagate
- spese derivanti dalla regolarizzazione urbanistica o catastale dell'immobile.

La tipologia di edificio da porsi in vendita, commerciale, l'ubicazione, la disposizione e l'ampiezza rappresentano una tipologia comune, producendo una discreta domanda.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato, sono tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili". Il M.C.A. si basa su:

- Rilevazione dei dati di mercato
- Scelta caratteristiche tecno-economiche
- Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato attualizzando



il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle attività svolte.

Al fine di applicare il metodo della comparazione, Market Comparison Approach, si sono ricercati, in modalità telematica consultando l'ADE – Servizio di Pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale di **Rovigo**, atti notarili di compravendita aventi per oggetto immobili simili al nostro Subject eseguiti nell'ultimo anno. La ricerca ha fornito il seguente atto:

Comparabile A – Ubicato a Via V. Emanuele c.n. ■ - Adria

Atto Notaio Guzzon M.C.

in data 17/04/2023

Rep. 14421/11613

Per la determinazione del valore si rimanda alla **Tabella B - MCA** che si allega

Valore complessivo intero		€ 180.000,00
Valore complessivo quota	1/ 1	€ 180.000,00

9.3 Adeguamenti e correzione 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%)	-€ 27.000,00
Riduzione del xx% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	-€ 1.800,00

9.4 Prezzo base d'asta del lotto	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.200,00
Valore arrotondato	€ 152.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 152.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"*:	€ 152.000,00

Nota:)* si ritiene che lo stato di occupato sia condizione favorevole trattandosi di immobile commerciale

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale; 4) Documentazione Urbanistica

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, li 15/12/2023



TABELLA A

Congruità canone locazione - ESEC. IMM. 75/2023 - LOTTO TRE

Mortgage and equity components



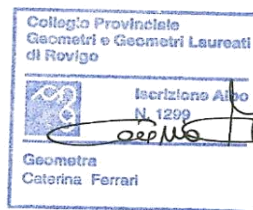
Prezzo	€ 180.000,00
LTV	0,80
Saggio interesse mutuo	7,37%
Anni (mutuo)	10
Saggio capitalizzazione	8,85%
Spese generali	26,50%

Saggio mutuo	14,48%	
Quota ammortamento	€ 20.851,20	
Saggio redditività	-13,67%	
Reddito netto	€ 15.930,00	
Reddito lordo annuo	€ 20.151,45	ARROTONDAMENTO
Reddito lordo mensile	€ 1.679,29	€ 1.700,00

Canone mensile pagato **€ 1.900,00** > del canone determinato

Si esprime giudizio di congruità del canone di locazione pagato.

Il Tecnico : Ferrari geom. Caterina



I tuoi parametri

Finalità del finanziamento

Beni strumentali

Importo del prestito (€)

100.000

Durata (anni)

10

Settore Attività

Commerciante

AGGIORNA
CALCOLI >>

Prestito Personale



Rata mensile
€ **1.165,20**

BNL - BNP PARIBAS
PRESTITO BNL PREMIUM

✓ Tasso Agevolato

TAEG	7,37%
Importo erogato	€ 100.000
Importo finanziato	€ 100.399
TAN	6,99% (fisso nel tempo)
Totale da rimborsare	€ 140.075,02
Spese iniziali	Istruttoria: € 399,00 Imposte: € 251,00
Spese periodiche	Mensili: € 0,00 - Annuali: € 0,00
Costi assicurativi	€ 0,00

Destinatari

Clientela Individuals, Private, Liberi professionisti che operano in qualità di consumatori, per esigenze private

Finalità consentite

Informatica e PC, Articoli elettronica, Arredamento, Ristrutturazione casa, Impianti per la casa, Elettrodomestici, Auto nuova o Km zero, Auto usata, Motoveicolo nuovo, Motoveicolo usato, Camper nuovo, Camper usato, Nautica nuovo, Nautica usato, Riparazione auto, Spese mediche, Estetica e benessere, Viaggi e vacanze, Hobbies e tempo libero, Matrimonio e cerimonie, Beni strumentali, Acquisto immobile/box, Liquidità

Importo finanziabile

Importo minimo 5.000 euro Importo massimo: 100.000 euro

Durate previste

Complessiva: da 6 a 120 mesi

Tasso Annuo Nominale

Pari al 6,99%

Istruttoria pratica

2% dell'importo finanziato con cap a 399€



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE RECENTEMENTE COMPRAVENDUTO

1.Tabella dati

Prezzo caratteristiche	Compravendite	Subject
	Unità A	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	50.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	8	0
Superficie principale SUP (mq)	82,50	137,60
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00
Altre superfici (mq) MAGAZZINO	0,00	40,50
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	3

2:Indici Mercantili

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(MAG)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	20.000,00
Costo intervento manut int. (€)	50.000,00

Formule

F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario
TIPO DI FORMULA RISULTANTE	
F1	
ATTENZIONE!	
NON DIGITARE NELLA CELLA SOPRASTANTE E-F33! LA FORMULA RISULTANTE (F1-F2-F3) CAMBIA AUTOMATICAMENTE A SECONDA DI QUANTO INSERITO NELLE CELLE C15-E15-C37-C38	

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	5.000,00	Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	1.000,00	Costo dep. (€)	1.250,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	15.000,00	Costo (€)	8.000,00
Vetustà (t)	20	Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	3.000,00	Costo dep. (€)	2.000,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	10.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	10	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	20	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	5.000,00	Costo dep. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale

	mq
SUP commerciale comparabile A	82,50
SUP commerciale subject	157,85

4.Calcolo del prezzo marginale

	€/mq
Prezzo medio comparabile A	606,06
Stima del rapporto di posizione σ	1,20
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	727,27

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE

	€/mq
SUE comparabile A	0,00
Prezzo marginale	0,00



5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	-104,17
p(SUP) (€/mq)	727,27
p(BAL) (€/mq)	218,18
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	363,64
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	218,18
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	363,64
p(MAG)/p(SUP)	363,64
p(SUE) (€/mq)	0,00
p(SER) (€)	1.000,00
p(RIA) (€)	1.250,00
p(RIC) (€)	3.000,00
p(ELE) (€)	2.000,00
p(CON) (€)	5.000,00
p(IMP) (€)	0,00
p(LIV) (€)	500,00
p(STMe) (€)	20.000,00
p(STMi) (€)	50.000,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo e caratteristica	Unità A
PRZ (€)	50.000,00
DAT (€)	833,33
SUP (€)	40.072,73
BAL (€)	0,00
TER (€)	0,00
CAN (€)	0,00
BOX (€)	0,00
MAGAZZINO (€)	14.727,27
SUE (€)	0,00
SER (€)	0,00
RIA (€)	0,00
RIC (€)	0,00
ELE (€)	0,00
CON (€)	5.000,00
IMP (€)	0,00
LIV (€)	0,00
STMe (€)	20.000,00
STMi (€)	50.000,00
PREZZI CORRETTI	180.633,33
PREZZI CORRETTI	180.633,33
PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ	100,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 180.000,00

