

Tribunale di Rovigo
Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. 23/2023

ITALOFORME S.R.L.

Giudice Delegato D.ssa SOFIA GANCITANO
Curatore D.ssa SHEILA BEDETTI

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: 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 Gaetano Callido, civico n. 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] siti in Este (PD) CAP: 35042, via Gaetano Callido, civico 6

Quota e tipologia del diritto

ITALOFORME S.R.L. con sede in Este - cf. 02642250282 - Proprietà 1/1

Intestazione:

ITALOFORME S.R.L. con sede in Este - cf. 02642250282 per 1/1,

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 24, particella 186, subalterno 21,

via Gaetano Callido 6, piano T, categoria D/7, rendita € 23.368,00

Derivante da:

variazione per ampliamento del 10-07-2007 prot. PD0259973 con rendita rettificata in data 02-08-2007 prot. PD0281819

Confini:

a nord ragioni mn. 186 sub. 18, 625

ad est ragioni mn. 27

a sud ragioni mn. 339

ad ovest via Gaetano Callido

Note:

area coperta e scoperta così censita

catasto terreni :

foglio 24 mn. 186 di mq. 17.065 - ente urbano - parte -

Identificato al catasto Terreni:

foglio 24, particella 27,

qualità semin.arbor., classe 3, superficie catastale mq. 5.040,

reddito dominicale: € 41,65, reddito agrario: € 26,03

Derivante da:

frazionamento del 01-01-1988 n. 2097.3/988 agli atti censuari dal 05-11-1998

Confini:

a nord ragioni mn. 636

ad est ragioni mn. 330

a sud ragioni mn.328,330

ad ovest ragioni mn. 186,713,357,714



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: produttiva industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: produttive/residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova, Ospedaletto Euganeo, Arqua' Petrarca.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Parco Regionale dei Colli Euganei, Museo Nazionale Atestino, Duomo Abbazia-
le di Santa Tecla, Castello Carrarese.

Principali collegamenti pubblici: A31 Km. 5, A13 Km. 10, S.S.16 Km. 8

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ITALOFORME S.R.L., in qualità di società proprietaria dell'immobile

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 conosciuti.

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 CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
contro ITALOFORME S.R.L. (non datore di ipoteca) e
terzo datore di ipoteca

Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ;

A rogito di Ponzi Giuseppe in data 11/06/2009 ai nn. 138331/20780;

Iscritto/trascritto a Este in data 16/06/2009 ai nn. 3522/738 ;

Annotazione per erogazione a saldo del 31-10-2011 ai nn. 902/5597



- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
 contro , ITALOFORME S.R.L.;
 Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
 Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ;
 A rogito di Ponzi Giuseppe in data 20/12/2013 ai nn. 149977/27631;
 Iscritto/trascritto a Este in data 10/01/2014 ai nn. 105/17 ;
 annotazione per proroga durata del 11-08-2015 ai nn. 436/3613
 annotazione per proroga durata del 01-08-2016 ai nn. 507/3694
 annotazione per rideterminazione del piano di ammortamento del 01-08-2016 ai nn. 508/3695

4.2.2 Pignoramenti:

Non conosciuti.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio;
 A rogito di Tribunale di Rovigo in data 14/07/2023 ai nn. 13/3;
 Iscritto/trascritto a Este in data 14/08/2023 ai nn. 4784/3481;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Attestazione Prestazione Energetica: Non conosciuta
 Indice di prestazione energetica: Non conosciuto
 Note Indice di prestazione energetica: Non conosciuto
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti
 Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

1/2 per 1/1

dal 05/12/1992 al 22/03/1993 .

In forza di atto di compravendita -
 a rogito di Mario Sacco, in data 05/12/1992, rep. 48693;
 trascritto a Este, in data 23/12/1992, ai nn. 5066/3879.

Note:

mn. 186 sub. 4 - 186 sub. 5 - 186 sub. 6 in piena proprieta'
 mn. 186 sub. 1 (B.C.N.C.) per la quota di 3/4

Titolare/Proprietario:

per 1/1

dal 22/03/1993 al 04/06/2004 .

In forza di atto di permuta - a rogito di Mario Sacco, in data 22/03/1993, rep. 50390;
 trascritto a Este, in data 09/04/1993, ai nn. 1448/1075.

Note:permuta:

mn. 186 sub. 9 - mn. 189 sub. 8 in piena proprieta'



mn.186 sub. 1per la quota di 1/4

mn. 186 sub. 11 - mn. 186 sub. 14 - mn. 186 sub. 15 (derivanti da mn. 186 sub. 4,5 e 6)
in piena proprieta'

Titolare/Proprietario:

per 1/1

dal 31/07/2003 al 04/06/2004 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Stocco Massimiliano, in data 31/07/2003, rep. 1423/899;

trascritto a Este, in data 07/08/2003, ai nn. 5146/3481.

Note: terreno mn. 27 del foglio 24

Titolare/Proprietario:

per 1/1

dal 04/06/2004 al 15/10/2013 .

In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Sacco Mario, in data 04/06/2004, rep. 3948/2523; trascritto a Este, in data 23/06/2004, ai nn. 3948/2523.

Titolare/Proprietario:

ITALOFORME S.R.L. con sede in Este - cf. 02642250282 per 1/1 dal 15/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di scissione di societa' in nome collettivo mediante assegnazione di parte del patrimonio a societa' preesistente - a rogito di Giuseppe Ponzi, in data 15/10/2013, rep. 149536/27380.

Note:

si precisa che non e' stata presentata nota di trascrizione relativa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 977/91

Intestazione: '

Tipo pratica: Condono edilizio L. 47/85

Per lavori: ampliamento, opere interne, modifiche prospettiche, cabina elettrica, recinzione, manufatto interrato

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 5278

Rilascio in data 25/05/1991 al n. di prot. 5278 n. 977

SI PRECISA CHE LE OPERE OGGETTO CONDONO EDILIZIO L. 47/85 SONO IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA DEL 17-10-1972 PRATICA 4133/9297 , PRATICA NON RINVENUTA ALL'ARCHIVIO DEL COMUNE DI ESTE COME COMUNICATO A MEZZO EMAIL IN DATA 03-11-2023 DALL'UFFICIO PUBBLICO PREPOSTO.

Numero pratica: 186/93

Intestazione: I

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna fabbricato produttivo

Presentazione in data 08/06/1993 al n. di prot. 173

Rilascio in data 11/04/1994 al n. di prot. 2/94 n. 186/93



Numero pratica: 425/95

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di una cabina Enel

Presentazione in data 16/11/1995 al n. di prot. 535

Rilascio in data 24/09/1996 al n. di prot. 535 n. 425/95

Numero pratica: 67/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione impianto tecnologico finalizzato all'aspirazione, stoccaggio, estrazione, recupero materiale a servizio dell'attività produttiva di articoli in materiale plastico

Presentazione in data 12/03/1997 al n. di prot. 87

Rilascio in data 09/07/1977 al n. di prot. 87 n. 67/97

Numero pratica: 187/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla conc. 425/95 per modifiche planivolumetriche del manufatto con destinazione d'uso produttivo industriale

Presentazione in data 10/06/1997 al n. di prot. 245

Rilascio in data 22/01/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 193/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone produttivo per nuovo magazzino con destinazione d'uso industriale

Presentazione in data 20/05/1998 al n. di prot. 279

Rilascio in data 18/11/1998 al n. di prot. 279 n. 193/98

Numero pratica: 394/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: completamento opere interne - concessione edilizia n. 186/93 -

Presentazione in data 15/09/1998 al n. di prot. 14556

Rilascio in data 26/11/1998 al n. di prot. 14556 n. 394/98

Numero pratica: 231/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. n. 394/98 a sanatoria ai sensi dell'art. 97 della L.R. 61/85 per modifiche interne e prospettive ed ampliamento pertinenza - lato nord - con destinazione d'uso artigianale

Presentazione in data 20/05/1999 al n. di prot. 9015

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 9015 n. 231/99

Numero pratica: 252/99

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sanatoria per modifiche alla C.E. 193/98 - capannone produttivo ad uso magazzino, destinazione d'uso industriale

Presentazione in data 03/06/1999 al n. di prot. 9946

Rilascio in data 07/10/1999 al n. di prot. 9946 n. 252/99

Abitabilità/agibilità in data 21/07/2000 al n. di prot. 3199



NOTE: relativa alle seguenti pratiche edilizie : 252/99-231/99-394/98-193/98-187/97-67/97-425/95-186/93

Numero pratica: 358/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di capannone ad uso industriale per la produzione di materiale plastico

Presentazione in data 17/07/2000 al n. di prot. 14201

Rilascio in data 04/01/2001 al n. di prot. 14201

Numero pratica: 315/07

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: spostamento distributore carburanti all'interno dell'azienda

Presentazione in data 10/08/2007 al n. di prot. 18811

Numero pratica: 86/2008

Intestazione: ITALOFORME S.R.L.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: installazione di insegna luminosa

Presentazione in data 27/02/2008 al n. di prot. 4070

Rilascio in data 15/05/2008 al n. di prot. 4070 n. 86/2008

Numero pratica: 02642250282-10102020-2826

Intestazione: ITALOFORME S.R.L.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: intervento di ristrutturazione straordinaria

Presentazione in data 19/10/2020 al n. di prot. SUAP 1826

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Si precisa che sul lato est dell'edificio contrassegnato con la scheda catastale 3/B, in aderenza e' presente struttura precaria in pannelli sandwich non provvista di provvedimento autorizzativo, per la quale si prevede la rimozione.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento anno 2000, apertura di due finestre sul lato est
- cabina elettrica, diverso dimensionamento, modifiche prospettiche

Difformità regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 380/01

Spese previste €. 2.000,00 (salvo diversa quantificazione da parte Ufficio Pubblico preposto).

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con Piano Interventi approvato (variante 4°)
In forza della delibera:	D.C.C. n. 5 del 29-03-2021 (variante n. 4 al piano degli interventi)
Zona omogenea:	D1- Zone produttive esistenti e di completamento - Ambito centrale della produzione primaria e secondaria
Norme tecniche di attuazione:	art. 69 e 73 delle Norme Tecniche Operative



Descrizione:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] siti in Este (PD) CAP: 35042, via Gaetano Callido, civico 6 di cui al punto A

Capannone ad uso produttivo- industriale, costruito presumibilmente precedentemente all'anno 1972, oggetto di intervento di ristrutturazione nell'anno 1993 ed oggetto di ampliamento negli anni 1998 e 2000. Composto da:

- corpo principale (identificato alla planimetria catastale agli censuari alla scheda 1 - parte-) adibito a ciclo produttivo

Superfici di pavimento

Reparto modelleria	Mq. 361,69
Reparto sbavatura	Mq. 1.964,53
Reparto forni	Mq. 550,19
Reparto triturazione	Mq. 535,80
Laboratorio-magazzino	Mq. 802,75

-zona uffici (scheda 2)

Superfici di pavimento

Ingresso	Mq. 11,84
Corridoio	Mq. 24,02
Ufficio	Mq. 36,21
Ufficio	Mq. 18,02
Anti bagno	Mq. 4,16
Bagno	Mq. 2,51
Anti bagno	Mq. 4,16
Bagno	Mq. 2,51
Ufficio	Mq. 44,78

-locali accessori costruiti in aderenza sul lato nord adibiti a locale compressori, centrale termica, servizi, quadro elettrico generale (scheda 3 corpo A),

Superfici di pavimento

Quadro elettrico	Mq. 11,62
Anti bagno	Mq. 3,68
w.c.	Mq. 1,59
w.c.	Mq. 1,59
w.c.	Mq. 1,43
Centrale termica	Mq. 12,92
Locale compressori	Mq. 14,24

-corpo staccato posizionato a sud adibito ad officina, magazzino ricambi, spogliatoi, servizi (scheda 3 corpo B),

Superfici di pavimento

Officina	Mq. 156,62
Magazzino ricambi	Mq. 58,81
Spogliatoio	Mq. 42,72
Ripostiglio	Mq. 7,64
Antibagno	Mq. 36,08
w.c.	Mq. 4,10
w.c.	Mq. 2,25



w.c.	Mq. 2,25
w.c.	Mq. 2,25
w.c.	Mq. 2,25
Antibagno	Mq. 19,40
w.c.	Mq. 2,18
w.c.	Mq. 2,18
w.c.	Mq. 2,18
spogliatoio	Mq. 24,16

-cabina elettrica costruita nell'anno 1995 composta da quattro locali e posizionata a nord del corpo principale (scheda 1).

Cabina enel	Mq. 30,00
-------------	-----------

Il complesso è adibito alla produzione di di forme per calzature, la porzione di capannone oggetto di ristrutturazione nell'anno 1994 presenta struttura portante in c.a. prefabbricato con tamponamenti in muratura di blocchi di cemento internamente tinteggiate con pittura semilavabile (struttura tipica anni 80), altezza interna di circa ml. 5,50. Controsoffittatura interna e copertura con cupolini in lastre di eternit, deteriorati e danneggiati da evento atmosferico. Serramenti con telai in cemento/vetro, lucernai in plexiglas, pavimentazione parte in listelli di ceramica (zona "modellieria" adiacente zona uffici) e parte in battuto di cemento liscio (zona produttiva). La porzione di capannone presenta impianto elettrico e riscaldamento (ad eccezione zona est "reparto forni") con aereotermi. Dall'interno si accede alla zona servizi e quadro elettrico generale, dall'esterno a locale compressori e centrale termica, trattasi di appendice costruita in muratura con copertura in pannelli sandwich, pavimenti e rivestimenti servizi in ceramica, serramenti in ferro/alluminio, impianto elettrico ed idrico, altezza interna ml. 2.85. Si precisa che nella zona servizi sono presenti danni alle pareti per infiltrazioni d'acqua. Zona uffici posta ad ovest fronte via Gaetano Callido, costituita da struttura in muratura con solaio in latero-cemento, copertura con cupolini in eternit deteriorati. All'interno presenza di controsoffittatura, pavimenti e rivestimenti servizi in ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porta d'ingresso in alluminio completa di vetrocamera e maniglione antipanico, impianto elettrico, riscaldamento con ventilconvettori in nicchia e parte radiatori in ghisa (servizi), altezza interna di ml. 3,15. Porzione di capannone costruita nel biennio 99-2000 composta da strutture portanti verticali quali colonne in c.a.v. orizzontali quali architravi, tamponature in pannelli di cemento. Copertura piana con travi a y coperta da cupolini in fibrocemento. Porzione di capannone non riscaldata, dotata di impianto elettrico, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in pvc, lucernari in plexiglas, porzione composta da due zone , "zona triturazione" e "zona magazzino", altezza interna di circa ml. 5.60.

Edificio staccato porto a sud (scheda 3/A), composto da locale officina, magazzino ricambi, spogliatoi e servizi, costruito nei primi anni 80, con struttura in muratura, controsoffittatura interna, copertura con cupolini in eternit danneggiati, sostenuti da IPE in ferro. Pavimentazione parte in battuto di cemento e parte in ceramica (servizi), impianto elettrico, impianto di riscaldamento zona spogliatoi e servizi.

Opificio dotato di impianto antincendio ad anello esterno con estintori/idranti, attestazione di rinnovo periodico rilasciata dal Comando dei Vigili del fuoco di Padova in data 26-10-2022, centrale di pompaggio ubicata sul lato sud adiacente edificio identificato alla scheda catastale 3/B.

Area esterna in gran parte pavimentata con battuto di cemento, mn. 126 (parte) e mn. 27 (parte). Accesso da via Gaetano Callido custodito con cancello carrabile e cancello pedonale ad apertura automatica.

Si precisa che non state eseguite opere di riconfinamento e non sono state eseguite prove geologiche atte a determinare eventuale presenza di elementi inquinanti nel suolo e sottosuolo.

In data 06-11-2023, con verbale prot. ROCS092023 1106100225629 integrato con verbale prot. ROCS092023 1108103829473 la Curatrice della Liquidazione Giudiziale ha sporto querela orale per l'avvenuto danneggiamento con furto di cavi elettrici presso lo stabilimento in oggetto. Ignoti si sono introdotti nel capannone e nella cabina elettrica asportando cavi elettrici in rame, con danni agli ingressi e alle canalette.



Rapporto di stima - n. 23 / 2023

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone ante 1993	sup reale lorda	2.297,00	1,00	2.297,00
capannone post 1993	sup reale lorda	1.888,00	1,00	1.888,00
uffici	sup reale lorda	184,00	1,00	184,00
magazzino-spogliatoi	sup reale lorda	395,00	1,00	395,00
locale compressori.c.t. - servizi-quadro elettrico	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
cabina elettrica	sup reale lorda	30,00	1,00	30,00
		4.844,00		4.844,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della valutazione dell'immobile in oggetto è stata eseguita accurata ricerca di mercato per beni appartenenti al medesimo segmento, non sono state rinvenute recenti compravendite e o immobili simili posti in offerta, si ritiene applicare il metodo estimativo denominato "cost approach", procedimento di stima mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione degli edifici eventualmente deprezzato per deterioramento fisico, funzionale ed obsolescenza esterna.

Determinazione del valore del suolo edificato

Il valore del suolo edificato (differenza tra valore di mercato dell'area libera ed il costo di demolizione delle strutture esistenti). Da indagini di mercato sono stati individuati i seguenti immobili simili oggetto di compravendita e/o offerta:

comparabile 01

compravendita terreno zona D1 (confinante con stabilimento ITALOFORME S.r.l.) censito al foglio 24 mn.713 di mq. 11.004, del 26-09-2018 rep. n. 150505 notaio Ponzi Giuseppe, prezzo €. 440.000,00 pari ad €. 39,98/mq.

Comparabile 02

Terreno posto in offerta, mq. 11.000 per attività industriale, nuova zona industriale di Este con posizione baricentrica rispetto le più importanti arterie di comunicazione, prezzo in offerta €. 550.000,00 pari ad €. 50,00

Utilizzando il metodo estimativo denominato " Market comparison Approach" si ottiene il valore unitario dell'area in oggetto di €. 50,00

Mq. 14.402,00 (parte mn. 186) + 5.040,00 (mn. 27) = mq. 19.442,00

Mq. 19.442,00 x €. 50/mq. = €. 972.100,00

Costo di demolizione

mc. 21.286 x €. 30,00 = €. 638.580,00

valore del suolo edificato €. 972.100,00 - €. 638.580,00 = €. 333.520,00

Determinazione valore di ricostruzione deprezzato

Analizzati recenti capitolati d'appalto per interventi aventi caratteristiche simili agli immobili in oggetto si ritiene applicare i seguenti valori unitari comprensivi di oneri professionali, oneri di urbanizzazione, utile d'impresa:

- capannone anno di costruzione 1972 riqualificato anno 1993 €. 300/mq.

(valore comprensivo dell'impianto aria compressa esistente e di stoccaggio con n.2 silos)

- capannone anno di costruzione 1999/2000 €. 600/mq.

-uffici anno di costruzione 1972, riqualificato anno 1993 €. 1.000/mq.

- appendice nord ed edificio staccato sud anno di costruzione 1974 €. 300,00

- cabina elettrica anno di costruzione 1995 - a corpo €. 50.000,00

- capannone anno di costruzione 1972 - vita media anni 80 anni

Mq. 2.297,00 x €. 300 = €. 689.100,00

Valore deprezzato



€. 689.100,00 (1-30/60) = €. 344.550,00

- capannone anni di costruzione 1999/2000 - vita media anni 60 anni
Mq. 1.888,00 x €. 600 = €. 1.132.800,00
€. 1.132.800,00 (1-23/60) = €. 698.937,60

- uffici anno di costruzione 1972, riqualificato anno 1993 - vita media anni 80
Mq. 184,00 x €. 1.000 = €. 184.000,00
€. 184.000,00 (1-30/80) = €. 115.000,00

- appendice nord ed edificio staccato sud anno di costruzione 1974 - vita media anni 80
Mq. 445,00 x €. 300 = €. 133.500,00
€. 133.500,00 (1-49/80) = €. 51.664,50

- cabina elettrica anno di costruzione 1995 - vita media anni 35
€. 50.000,00 (1-28/35) = €. 10.000,00

Riepilogo

Suolo edificato	€. 333.520,00
capannone anno di costruzione 1972 riqualificato anno 1993	€. 344.550,00
capannone anni di costruzione 1999/2000	€. 698.937,00
uffici anno di costruzione 1972, riqualifi- cato anno 1993	€. 115.000,00
appendice nord ed edificio staccato sud anno di costruzione 1974	€. 51.664,50
cabina elettrica anno di costruzione 1995	€. 10.000,00
Totale	€. 1.553.671,50
A dedurre costo smaltimento e sostitu- zione eternit danneggiato Mq. 2.836,00 x €. 40,00 = €. 113.440,00	€. 113.440,00
A dedurre costo ripristino danni arrecati in data 06-11-2023	€. 60.000,00
Totale valore stimato	€. 1.380.231,50

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Padova, servizio Pubblicita' immobiliare
Agenzia delle Entrate di Padova, Ufficio del Territorio
Comune di Este
Operatori economici della zona
Conoscenza diretta



8.3 Valutazione corpi:

A.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Complessivo
capannone ante 1993	2.297,00	€. 344.550,00
capannone post 1993	1.888,00	€. 698.937,00
uffici	184,00	€. 115.000,00
magazzino-spogliatoi	445,00	€. 51.664,50
locale compressori.c.t. - servizi-quadro elettrico		
cabina elettrica	30,00	€. 10.000,00
	4.844,00	
Suolo edificato	10.442,00	€. 333.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€. 1.553.671,50
Valore corpo		€. 1.553.671,50
Valore complessivo diritto e quota		€. 1.553.671,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	4.844,00	€. 1.553.671,50	€. 1.553.671,50
	deduzioni			€. 173.440,00
				€. 1.380.231,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.378.231,50

Valore immobile per leggero eccesso € 1.380.000,00

Data generazione:
22-11-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli



Allegati :

- 1- visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetrie catastali
- 4- rogito di proprietà
- 5- visure ipotecarie
- 6- certificato di destinazione urbanistica
- 7- documentazione urbanistica
- 8- documentazione fotografica
- 9- verbale di querela orale
- 10- documentazione fotografica danneggiamenti

