

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 1
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UNITA' AD USO COMMERCIALE (RISTOBAR)
IN VIA G. MIANI, COMUNE DI ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
24/02/24	

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE:



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: [REDACTED]

LOTTO 1
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UNITA' AD USO COMMERCIALE
IN VIA G. MIANI, COMUNE DI ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità commerciale a piano terra di circa mq. 160 catastali, attualmente in uso come locale bar ristorante, posto nell'angolo tra via Miani civico 38 e via Alberto Mario con doppia esposizione, posto in zona centrale del comune di Rovigo

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: unità commerciale (C1)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 19 particella 320 subalterno 2,**

Classamento: Rendita: Euro 3.124,00

Categoria C/1), Classe 6, Consistenza 143 m², Superficie catastale 161 m², Indirizzo: VIA GIOVANNI MIANI N.38, Piano t

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 19 particella 320 subalterno 1,** BCNC - CORTILE COMUNE AI SUB 2,3,5,6,8,10,11,12

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 19 particella 320** ente urbano

Confini intero lotto:

nord via Alberto Mario

est mappale 321, mappale 320 sub 1 e sub 8

sud mappale mappale 320 sub 1 e sub8 , mappale 520

ovest mappale via Giovanni Miani

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di affitto 6+6 rinnovato il 30/11/2019. canone 21.640/a. presenza di coobbligato. La Procedura si è attivata per la restituzione dell'immobile libero e sgombero da persone e cose.

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità commerciale a piano terra di circa mq. 160 catastali, attualmente in uso come locale ristorante, posto nell'angolo tra via Miani civico 38 e via Alberto Mario con doppia esposizione, posto in zona centrale del comune di Rovigo

Lotto: 1

Valore complessivo intero: € 144.140,00

Valore che si arrotonda ad: € 144.000,00



Comune di ROVIGO
Angolo Via G.Miani e via A. Mario

Lotto: 1

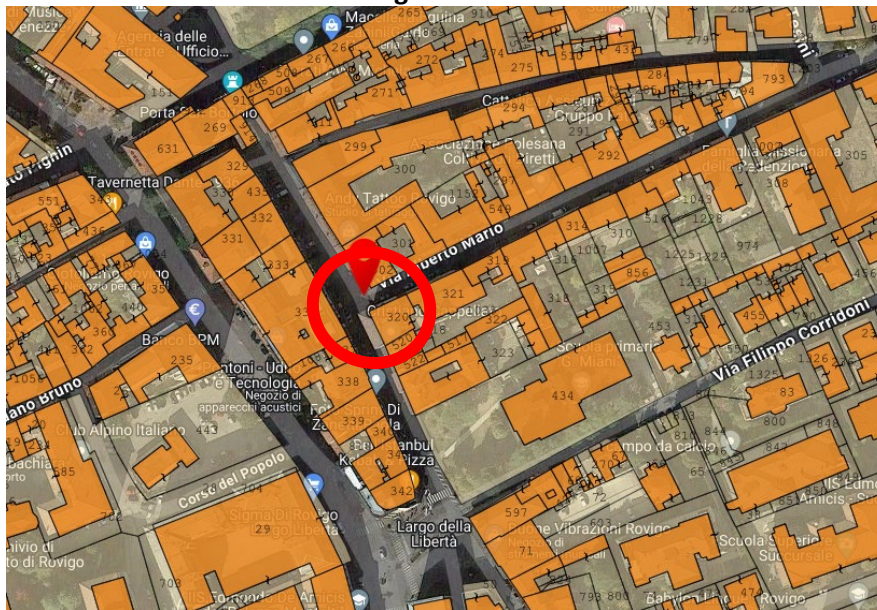
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità commerciale a piano terra di circa mq. 160 catastali, attualmente in uso come locale bar ristorante, posto nell'angolo tra via Miani civico 38 e via Alberto Mario con doppia esposizione, posto in zona centrale del comune di Rovigo

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Unità commerciale al P.terra in via Giovanni Miani 38 angolo via Alberto Mario, comune di Rovigo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 19 particella 320 subalterno 2,**

Classamento: Rendita: Euro 3.124,00

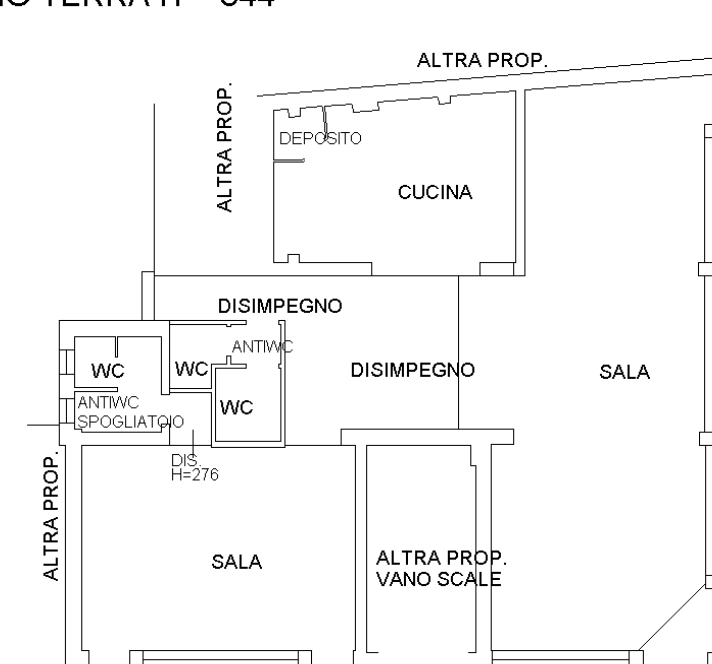
Categoria C/1), Classe 6, Consistenza 143 m², Superficie catastale 161 m², Indirizzo: VIA GIOVANNI MIANI N.38, Piano t

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2014 Pratica n. RO0111033 in atti dal 05/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48365.1/2014)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/12/2013 Pratica n. RO0105238 in atti dal 05/12/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29092.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 31/01/1989 in atti dal 08/07/1999 CLASSAMENTO (n. 106.2/1989)
- VARIAZIONE del 31/01/1989 in atti dal 31/12/1991 DIVERSA DISTR. SPAZI INTERNI (n. 106.1/1989)
- VARIAZIONE del 11/02/1985 in atti dal 10/12/1991
- VARIAZIONE NON DEFINITA (n. RO196.1/1985)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria mapp. 320 Sub 2 rappresentata non in scala

PIANO TERRA H = 344



PARTI COMUNI:**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 19 particella 320 subalterno 1**, BCNC - CORTILE COMUNE AI SUB 2,3,5,6,8,10,11,12

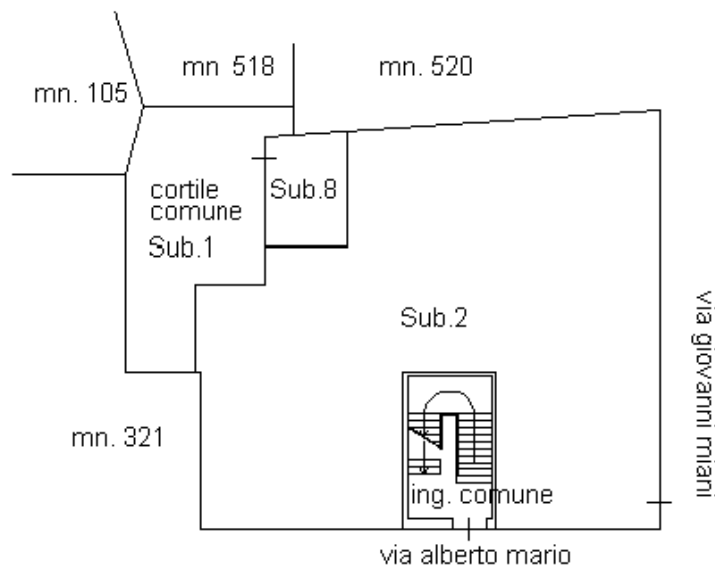
CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 19 particella 320 ente urbano**

Elenco subalterni**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del.	
ROVIGO	RO	19	320			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via alberto mario		T			BCNC - CORTILE COMUNE AI SUB 2,3,5,6,8,10,11,12
2	VIA G. MIANI	38	T			NEGOZIO
3	via alberto mario	2	1			UFFICIO
5	via alberto mario	2	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via alberto mario	2	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via alberto mario	2	T			MAGAZZINO
9						SOPPRESSO
10	via alberto mario	2	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via alberto mario		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	via alberto mario		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Elaborato planimetrico riprodotto non in scala**PIANO TERRA**

Estratto di mappa mapp.320 riprodotto non in scala**Confini intero lotto:**

nord via Alberto Mario
 est mappale 321, mappale 320 sub 1 e sub 8
 sud mappale mappale 320 sub 1 e sub8, mappale 520
 ovest mappale via Giovanni Miani

Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità commerciale a piano terra di circa mq. 160 catastali, attualmente in uso come locale ristorante, posto nell'angolo tra via Miani civico 38 e via Alberto Mario con doppia esposizione, posto in zona centrale del comune di Rovigo

Caratteristiche zona: residenziale commerciale

Area urbanistica: centro storico

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Rovigo

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto di locazione: La Procedura si è attivata per la restituzione dell'immobile libero e sgombero da persone e cose.



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:

Con verifica del **06/02/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si evidenzia che come riportato nell'atto di provenienza del 14/07/2000 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53338 - UR Sede CASTELMASSA (RO) Registrazione n. 373 in data 26/07/2000. Trascrizione a favore del 20/07/2000 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 6091 viene riportata costituzione di servitù di passaggio:

ARTICOLO 2 - L'immobile suddetto si cede e trasferisce alla società acquirente con tutti gli accessori, pertinenze e diritti relativi, con tutte le servitù attive e passive che vi ineriscono, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, ed in particolare con la servitù di passaggio costituita nell'atto per Notaio ██████████ all'epoca in Rovigo in data 18 febbraio 1985, repertorio n.49.595, debitamente registrato e trascritto.

“a favore della unità compravenduta viene costituita servitù di passaggio sul cortile di proprietà dei venditori censito al Fg. 19 mapp 320 ora 1035 di mq 343 che consentirà il collegamento fra le due unità acquistate e l'accesso/recesso delle due unità da via Miani attraverso l'androne esistente nel fabbricato che insiste su mapp. 321 precisando che il passaggio attraverso l'androne è consentito dalla servitù costituita con atto Viscardini 128/12/56 rep. 13032.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 7789**
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- . Annotazione n. 1518 del 13/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- . Annotazione n. 1570 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
- . Annotazione n. 1288 del 13/09/2019 (PROROGA DELLA DURATA)
- . Annotazione n. 614 del 29/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)



(restrizioni su altri beni)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 27/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nota disponibile in formato elettronico

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 06/02/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale:

come riportato nell'atto di provenienza del 14/07/2000 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53338 - UR Sede CASTELMASSA (RO) Registrazione n. 373 in data 26/07/2000. Trascrizione a favore del 20/07/2000 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 6091 viene riportato:

- *Regolamento di condominio del Notaio [REDACTED] all'epoca in Rovigo, in data 19.02.1981 repertorio n.46.335, debitamente registrato e trascritto.*

Inoltre nell'atto di cui sopra vengono riportate le quote condominiali della singola unità:

- *E' compresa la quota millesimale pari a 252/1000 di comproprietà delle parti comuni ed enti condominiali ex art.1117 e seguenti del codice civile, ed in particolare sull'area coperta del fabbricato e sul cortile annesso identificato al NCT del predetto comune al foglio 19 - mappale 320 di ha 0.02.67 - E.U.*

Come da comunicazioni fra l'amministratore ed il curatore risultano debiti sospesi per oneri condominiali per circa euro 360 alla data del 31/12/23, che si pongono a carico dell'immobile ai sensi C.C. e per i quali può essere chiamato in solidarietà l'acquirente con la procedura, come precisato dalla norma di seguito citata.

A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., all'aggiudicatario spettano solo i contributi relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi. Per anno in corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare. Non si hanno indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente.

Sarà cura del futuro acquirente contattare il Curatore per aggiornamento della situazione debitoria prima di formulare l'offerta.

Attestazione Prestazione Energetica:

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, di conseguenza non se ne conosce la classe energetica.

Note sugli impianti: non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti (elettrico, idrico,



termico, sanitario, ecc.) che si ritiene siano state prodotte per permettere l'ottenimento della licenza di attività di ristorazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 14/07/2000

Proprietari' 1/1

Atto di Compravendita del 14/07/2000 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53338 - UR Sede CASTELMASSA (RO) Registrazione n. 373 in data 26/07/2000. Trascrizione a favore del 20/07/2000 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 6091.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Lavori Diversi UT n.495/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Lavori diversi

Per lavori: Demolizione del fabbricato sito in Rovigo Via Miani, angolo via A. Mario distinto in Catesto al m.n. 320 del foglio 19 di Rovigo.

Pratica presentata in data 21/05/1962 prot. 9692, autorizzazione rilasciata in data 08/06/1962.

Identificativo: Licenza Edilizia UT n.1216/1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozi, fra le vie A. Mario e Miani, mapp. N.320 del foglio 19 di Rovigo, di piani quattro oltre il piano sottotetto.

Pratica presentata in data 11/12/1962 prot. n.24108, licenza edilizia rilasciata in data 03/01/1963.

Identificativo: Autorizzazione di Abitabilità pos. 333/1963

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: Abitabilità di fabbricato ad uso abitazione e negozi, fra le vie A. Mario e Miani, mapp. N.320 del foglio 19 di Rovigo, di piani quattro oltre il piano sottotetto. Relativa alla licenza edilizia rilasciata in data 03/01/1963.

Domanda presentata in data 13/12/1963 prot. n.19657, autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 30/12/1963 prot. n.19657.

Identificativo: Concessione alla edificabilità UT n.566/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione a sanatoria ai sensi della L.R. 61/1985

Per lavori: Risanamento locali identificati nel mapp. n.320, sub.2 del foglio 19 di Rovigo.

Pratica presentata in data 30/05/1987 prot. n.7584, concessione alla edificabilità n.168 rilasciata in data 12/03/1988.

Identificativo: SCIA UT n.1455/2012

Intestazione: Amministratore condominio [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria sull'edificio condominiale.



Pratica presentata in data 07/12/2012 prot. n.63250, UT 1455.

Identificativo: Comunicazione di esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria UT n.1607/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione

Per lavori: Manutenzione ordinaria dei locali identificati nel mapp. n.320, sub.2 del foglio 19 di Rovigo.

Pratica presentata in data 12/11/2013 prot. n.59419.

Note: La presente pratica è stata di fatto sostituita e integrata da due successive pratiche e precisamente: CILA UT 1674/2013 prot. n.62006 del 25/11/2013 e CILA prot. n.63479 del 02/12/2013.

Identificativo: CILA UT n.1674/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Modifiche ad un immobile a destinazione commerciale per insediamento di attività.

Pratica presentata in data 25/11/2013 prot. n.62006.

Identificativo: CILA UT n.1769/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Modifiche ad un immobile a destinazione commerciale per insediamento nuova attività di somministrazione cibi e bevande.

Pratica presentata in data 02/12/2013 prot. n.63479.

Note: i lavori sono stati certificati come agibili dal DL in data 07/12/2013 prot. n.64831.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza con lo stato concessionato riportato nelle pratiche edilizie acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

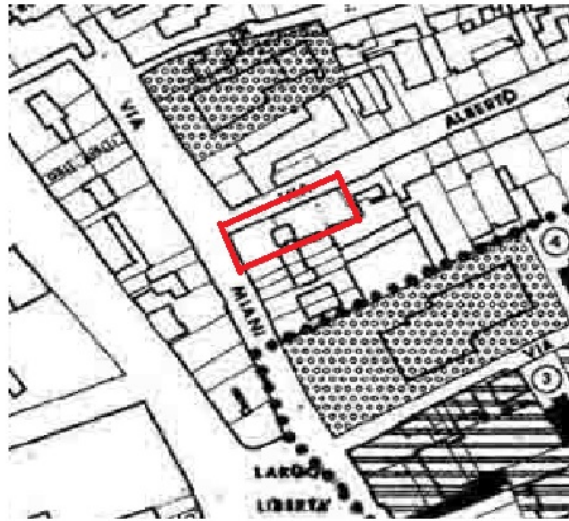
Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse.



7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1A – Centro storico del capoluogo.

ESTRATTO P.R.G.

**LEGENDA****1 ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

A1A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO



A1B EDIFICI E AREE DI PERTINENZA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE



A1B EDIFICI E INSEDIAMENTI RURALI DI CUI ALL'ART.10 L.R. 24/85 CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE

DESCRIZIONE:

Trattasi di bar-ristorante posto al piano terra di un fabbricato condominiale composto da 4 piani oltre il piano sottotetto. Il bar-ristorante è composto da una ampia sala, cucina con piccolo deposito, di-simpegno, wc e antibagno per i clienti, una seconda sala più piccola rispetto alla precedente, antibagno/spogliatoio e wc del personale. La superficie catastale è di circa 161 mq.

Il bar-ristorante si presenta in buono stato, con finiture nella norma, pavimenti in cubetti di porfido. Tinteggiato e con infissi esterni in alluminio.

Wc completi di accessori con rivestimenti in ceramica.

L'altezza netta interna è variabile in funzione dello sfalsamento della controsoffittatura impiantistica.

Impianti apparentemente a norma, agli atti non sono presenti dichiarazioni di conformità.

Dalla verifica della documentazione il fabbricato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

TABELLA DELLE SUPERFICI lorde

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
LOCALE COMMERCIALE	200,00	1	200,00
			200,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, Ma data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Rovigo. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni negozio posto in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non utilizzabili senza interventi di ristrutturazione), o di superfici esuberanti o troppo limitate, si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 861,06 euro/mq, come da tabella seguente.

prezzo	mq	€/mq
53000	60	883,33
59000	60	983,33
70000	60	1.166,67
30000	65	461,54
90000	65	1.384,62
40000	70	571,43
45000	70	642,86
85000	70	1.214,29
85000	70	1.214,29
48000	80	600,00
80000	80	1.000,00
90000	88	1.022,73
45000	90	500,00
68000	90	755,56
85000	90	944,44
49000	100	490,00
49000	100	490,00
49500	106	466,98
99000	114	868,42
98000	115	852,17
108600	160	678,75
140000	180	777,78
260000	183	1.420,77
260000	183	1.420,77
190000	200	950,00
160000	210	761,90
159000	220	722,73
220000	220	1.000,00
146000	233	626,61
240000	250	960,00
	media	861,06

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:



- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona centrale a Rovigo)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 1963 manutenz 2012);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati comm.li in condom. per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (centro storico);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 850/mq

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria da costo di costruzione Cresme: 850 euro/mq

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

mq	€/mq	valore
200	850,00	170.000

A titolo di verifica e di confronto si è applicato il metodo reddituale, basato sulla resa che l'unità rende annualmente in caso di investimento: poiché il canone annuo previsto è di euro 21.640, tale canone è equiparabile alla rata annua di un investimento di 18 anni (durata residua prevista senza ulteriori interventi manutentivi). Al tasso lordo complessivo del 10% si ottiene:

$$Va = \frac{R [1 - (1 + i)^{-t}]}{i} = 177.450$$

Valore molto simile a quello ricavato con altro criterio.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per negozio

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

PIENA proprietà di:

NEGOZIO - Categoria: C/1

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 170.000,00**

È opportuno che l'offerente prenda contatto con il Curatore per un aggiornamento della situazione debitoria verso il Condominio; il Curatore comunicherà il dato dopo puntuale riscontro dall'Amministratore

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%) **€ - 25.500,00**

Riduzione per debiti condominiali **€ - 360,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 144.140,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 144.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 06/02/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) pratiche amm.ve com.li
- ALL.TO 6) regolamento di condominio

Data 24/02/24