

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



**LOTTO 21**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.146 AL P.1.**  
**IN VIA GORZON 89, LUSIA**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/06/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

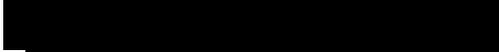


---

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 36/2023**



Giudice Delegato:   
Curatore fallimentare: 

---

**LOTTO 21**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.146 AL P.1.**  
**IN VIA GORZON 89, LUSIA**

---

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



**INDICE SINTETICO Lotto: 21****1. Dati Catastali**

**Bene:** QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq.146 catastali, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 89, zona semicentrale di Lusìa

**Corpo:** A

**Categoria:** unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

- **Foglio 16 particella 194 subalterno 13,**

Classamento: Rendita: Euro 339,83

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 141 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Gorzon 95 (catastale), Piano T/1°

**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 LUSIA

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **foglio 16, mappale 194 sub 16** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 13-15

CATASTO TERRENI

COMUNE DI LUSIA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 194** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

**Confini particella 194 SUB 13:** nord mapp.194 sub 20; est mapp.194 sub 17-8; sud mapp.194 sub 14 e sub 15; ovest mapp.194 sub 14

**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto con scadenza registrato a ROVIGO T5Y 2021 3T 2166 durata anni 4+4 dal 01/06/2021 31/05/2025, canone annuo € 5.040,00 mensile €420,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 420,00 sia da ritenersi congruo

**Il contratto risulta registrato giugno 2021, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura**

**3. Prezzo**

**Bene:** QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq.146 catastali, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 89, zona semicentrale di Lusìa

**Lotto: 21**

**Valore complessivo intero: € 55.440,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 55.500,00**

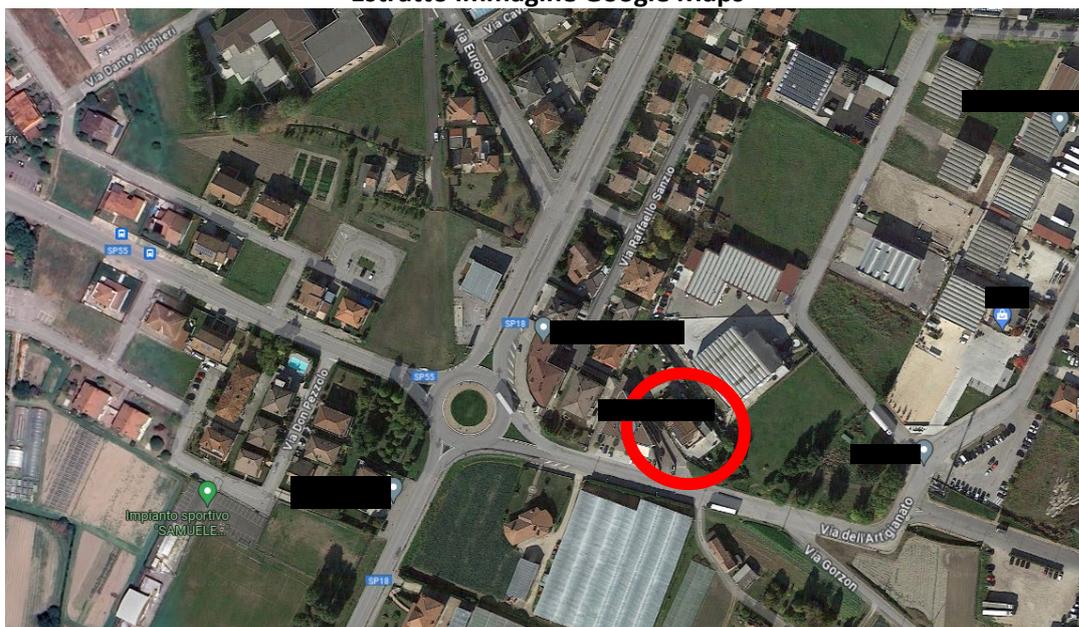
Comune di LUSIA  
VIA GORZON civico 89

**Lotto: 21**  
**Mappale 194 SUB 13**

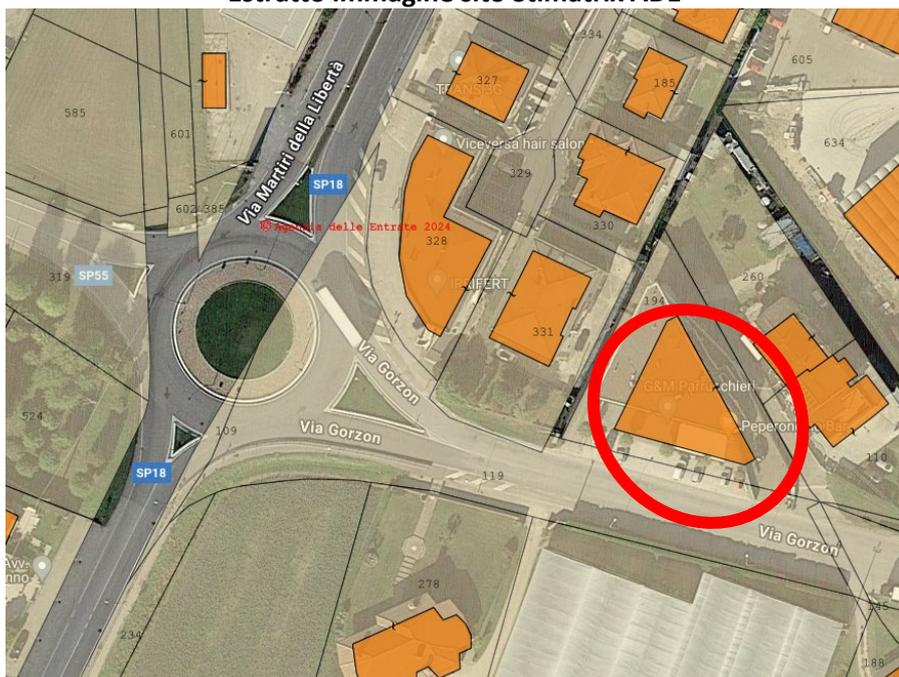
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al piano primo di mq.146 catastali, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 89, zona semicentrale di Lusìa

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



**Identificativo corpo: A****Appartamento al piano primo di mq 146 catastali, in via Gorzon 89, Lusia**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

- **Foglio 16 particella 194 subalterno 13,**

Classamento: Rendita: Euro 339,83

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale: 146 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 141 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Gorzon 95 (catastale), Piano T/1Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2020 Pratica n. RO0057056 in atti dal 18/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33970.1/2020)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2006 Pratica n. RO0013665 in atti dal 22/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 896.1/2006)

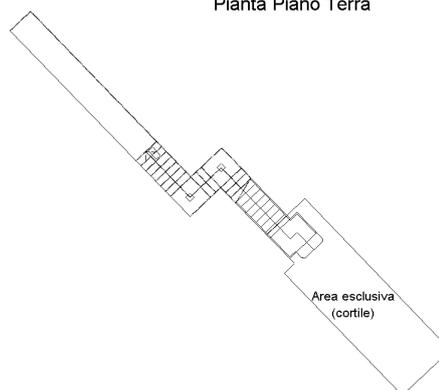
- VARIAZIONE del 22/02/2005 Pratica n. RO0015674 in atti dal 22/02/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1490.1/2005)

- immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 16 Particella 194 Subalterno 8; Foglio 16 Particella 194 Subalterno 9; Foglio 16 Particella 194 Subalterno 11;

**Planimetria mapp. 194 Sub 13 rappresentata non in scala**

Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

h. 2,75 mt



**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 LUSIA

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **foglio 16, mappale 194 sub 16** via Gorzon P.T BCNC - CORTE COMUNE AI SUB 13-15

CATASTO TERRENI

COMUNE DI LUSIA

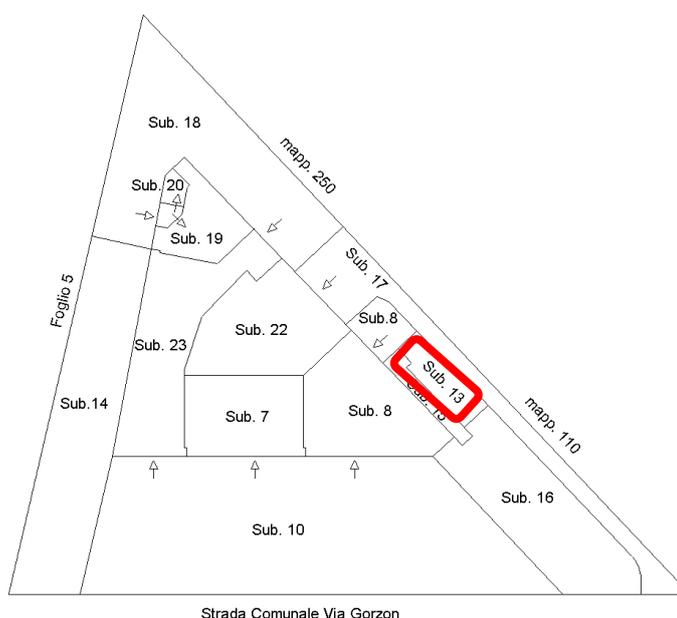
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 194** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

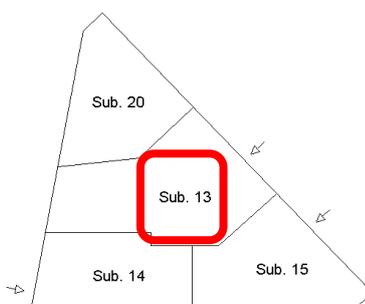
Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

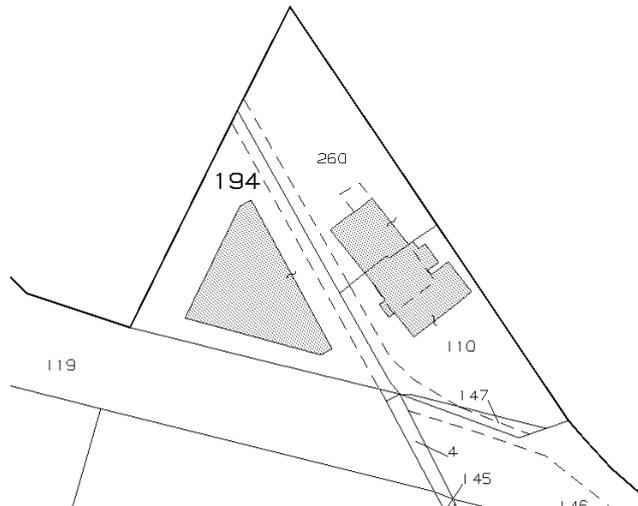
***Elaborato planimetrico riprodotto non in scala***

**Piano Terra**



**Piano Primo**



**Estratto di mappa riprodotto non in scala**

**Confini particella 194 SUB 13:** nord mapp.194 sub 20; est mapp.194 sub 17-8; sud mapp.194 sub 14 e sub 15; ovest mapp.194 sub 14

**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. È però presente una piccola tettoia in legno come copertura del poggiolo all'arrivo della scala esterna che dovrà essere rimossa. **E' prevista la demolizione** della struttura in quanto non autorizzata né sanabile.

Al momento della demolizione della tettoia la planimetria risulterà conforme.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al piano primo di mq.146 catastali, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 89, zona semi-centrale di Lusia

**Caratteristiche zona:** residenziale-commerciale-agricola

**Area urbanistica:** semicentrale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro Lusia

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto con scadenza registrato a ROVIGO T5Y 2021 3T 2166 durata anni 4+4 dal 01/06/2021 31/05/2025, canone annuo € 5.040,00 mensile €420,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 420,00 sia da ritenersi congruo

**Il contratto risulta registrato giugno 2021, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura**

**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 **13/05/2024** 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 esaminato dalla documentazione

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non conosciute

Atto Notaio [REDACTED] del 10/12/2003 Numero di repertorio 78732/11298 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto a Rovigo il 24/12/2003 ai nn. 13139/7742:

nel quadro D si precisa: “

*LA SOCIETA' VENDITRICE HA COSTITUITO SERVITU' DI PASSO, A PIEDI E CON QUALSIASI MEZZO, PERPETUA E GRATUITA, DIURNA E NOTTURNA, A CARICO DEL SUBALTERNO 11 DELLA PARTICELLA 194 DEL FOGLIO 16 ED A FAVORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE TRASFERITA CON IL PRESENTE ATTO PARTICELLA 194 SUB 6.*

*LA SERVITU' SARA' ESERCITATA SULLA PARTE NORD ORIENTALE DEL MAPPALE ASSERVITO, LUNGO IL CONFINE CON I SUBALTERNI 6 (SEI), 8 (OTTO) ET 10 (DIECI).*

**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 [REDACTED] Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo capitale € 2.650.000,00 importo totale € 3.975.000,00

**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 36/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] contro [REDACTED]

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 13/05/2024 (allegata)**

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1 Spese di gestione condominiale: non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, oggi non note al sottoscritto. A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., a carico dell'aggiudicatario spettano solo i debiti 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.

**I debiti potranno quindi variare nel tempo in base agli interventi, alle scadenze dei due anni previsti da C.C., e a quanto sarà preso in carico dalla procedura. Non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.**

**- Dotazioni condominiali:**

Proprietà di quota proporzionale condominiale delle cose comuni del fabbricato così come elencate dall'art.1117 c.c., ivi inclusi i proporzionali diritti di comproprietà dei seguenti beni pertinenziali riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Lusia al Foglio 16, P.III 194:

- sub. 16 (bene comune non censibile ai sub. 13, 15);

e la proporzionale e corrispondente quota di comproprietà dell'area di sedime sottostante l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE cod. ident. 79276/2017 relativa all'u.i. fg.16, part. 194, sub. 13.

**Altre informazioni:**

Sugli ex m.n.112 e 144 del fg.16, ora confluiti nel m.n.194, esiste un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume da costruire. Art.5 dell N.T.A. del P.R.G. Comune di Lusia. Scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio ██████████ rep. n.55529 del 19/06/1998. R.G.4861, R.P.3388.

In allegato al PdC 8/2005 risulta depositata una scrittura privata, datata 2/7/2003, tra ██████████ ed i signori ██████████ confinanti con il m.n.194, che stabilisce quanto segue:

1. nella parte terminale (lato Ovest) della stradina, le parti stabiliscono di costruire, a cura e spese della ditta ██████████ una recinzione posta a ml 5,00 interni netti + cm 20 di recinzione il cui nuovo confine passa per l'asse di detta recinzione. Si stabilisce quindi che il nuovo confine, per la parte posta ad ovest avente una lunghezza di ml 12,00 con proseguimento, inclinato di 23,80°, per ulteriore lunghezza di ml 6,55, sarà in asse di detta recinzione, avente un'altezza di cm 80 ~ + cm 100 di paletti e erete metallica (forniti e posati dai Sigg. ██████████).
2. nella parte centrale della stradina e per tutta la rimanente parte, che va da Via Gorzon fino alla recinzione suddetta al punto 1), il confine e la reciproca servitù di passaggio rimane inalterata al fine di consentire l'accesso con i rispettivi mezzi carrai e pedonale. (vedere allegato elaborato tecnico).
3. nella parte di stradina che va da ~ 2,50 dallo spigolo nord/est del portone posto nel lato nord dell'immobile di proprietà della ditta ██████████ per una lunghezza di ml 24,10 verso est, si concorda la costruzione di un muretto/recinzione posto parallelamente al lato nord del fabbricato suddetto ██████████ ad una distanza di ml 3,85 interni netti + 20 cm di recinzione. Tale recinzione rimane di esclusiva proprietà della ditta ██████████ e viene riconfermata la linea di confine catastale passante indicativamente per l'asse della stradina esistente e le rispettive servitù reciproche. (vedere allegato elaborato tecnico).

4. nella parte centrale della stradina, in terreno di proprietà della ditta [REDACTED] la stessa pone in opera un pozzetto con caditoia in ghisa per la raccolta acque meteoriche derivante dalla sgrondo della stradina.
5. nel rispetto della situazione precedente, nella quale in origine le famiglie [REDACTED] scaricavano mediante pozzetto nella linea di raccolta acque posta nella parte sud della stradina in oggetto, la ditta [REDACTED] ha ripristinato a nuovo tale linea garantendo l'innesto delle due proprietà in tale nuova linea di scarico acque meteoriche.
6. a compenso del terreno ceduto in maniera bonaria da parte della ditta [REDACTED] lungo il tratto di stradina descritto al punto 1), i Sigg.ri [REDACTED] concedono l'autorizzazione per la realizzazione di una linea fognaria per il raccordo con la pubblica fognatura (Scolo Racachello) sul proprio terreno e precisamente nelle immediate vicinanze (~1,00/1,50 ml) su tutta la linea di confine posta nel lato ovest. Tale linea fognaria rimane di esclusiva proprietà (tubazioni e pozzetto) della ditta [REDACTED]. Lungo il tratto di tale linea, verrà posto un pozzetto d'ispezione per l'eventuale pulizia della linea stessa e/o per un eventuale allacciamento che i Sigg.ri [REDACTED] ritenessero necessari fare per loro future esigenze.

**Si evidenzia che La scala esterna ed il poggiolo presentano un distacco dal muro di circa 6/7 cm dovuto probabilmente al cedimento del terreno con conseguente leggera rotazione della struttura, che peraltro non è compresa fra le opere oggetto di collude statico.**

**Il difetto presente, per quanto rilevante, Non si ritiene pericoloso nell'immediato, ma Sarà necessaria una verifica di idoneità statica della scala e del poggiolo. Non si esclude la necessità di interventi di consolidamenti e ancoraggi alla struttura portante principale (telaio, pilastri, so-lai, etc.) per impedire eventuali ulteriori rotazioni ed apertura dello spazio fra scale e fabbrica-to, con costi totali omnicomprensivi previsti indicativamente pari ad euro 15.000, che saranno da definire in base all'intervento che il tecnico strutturista incaricato dalla nuova proprietà suggerirà.**

Si evidenzia medesimo problema per l'unità sub 15

È presente una piccola tettoia in legno come copertura del poggiolo all'arrivo della scala esterna.

**E' prevista la demolizione** della struttura in quanto non autorizzata.

Manca il parapetto della portafinestra del soggiorno che si affaccia sulla scala.

Per tali ulteriori interventi si prevedono spese indicative pari ad euro 500

NOTE: non si entra nel merito di spese particolari che l'affittuario afferma di avere sostenuto per aver comprato a proprie spese porte interne, serramenti ed i sanitari del bagno, spese che ad oggi non sono documentate, e che comunque, se riconosciute, costituiranno eventuale addebito in prededuzione in capo alla procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

### Attuale proprietario dal 29/06/2009

[REDACTED] Proprieta' 1/1  
Atto di Compravendita del 29/06/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 1612. Registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Badia Polesine il 21/07/2009 al n.1947 serie 1T. Trascrizione a favore del 23/07/2009 - Registro Particolare 4172 Registro Generale 7111.

### Proprietario dal 29/12/2005 al 29/06/2009

[REDACTED] Proprietà 1/1



Per lavori: Realizzazione di recinzione

Pratica presentata in data 23/12/2004 prot. n.8491. Fine lavori il 3/11/2005.

**Identificativo: P.d.C. 8/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al permesso di costruire n°39/03 per la variazione di destinazione di locali da magazzino ad alloggi (n°4 Unità) siti al P. 1° dell'edificio individuato al Fg. 16 mappale 194 ed ubicato in Via Gorzon

Pratica presentata in data 25/11/2004. Permesso di costruire 8/2005 rilasciato in data 31/01/2005 prot. n.7800/04. Inizio lavori il 3/2/2005 e fine lavori il 23/2/2005.

**Identificativo: DIA 1069/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Ultimazione lavori con Variante di cui al P. di C. n.08 del 31 gennaio 2005 relativo a "Variante al P. di C. n.39/03 per variazione di destinazione dei locali da magazzino ad alloggi (n. 4 Unità) siti al P. 1

Pratica presentata in data 15/02/2005 prot. n.1069.

Note: Certificato di agibilità n.08/05 del 14/03/2005 relativo alle 4 unità abitative identificate al fg.16, m.n.194, sub.12 – 13 – 14 - 15.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

È presente una piccola tettoia in legno come copertura del poggiolo all'arrivo della scala esterna. **E' prevista la demolizione** della struttura in quanto non autorizzata.

La distribuzione interna dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della DIA 1069/2005; la lunghezza di alcune pareti potrebbe non rispettare le tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

**Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.**

Si ritiene che le difformità evidenziate possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione, trattandosi di difformità interne che non dovrebbero comportare aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.500 euro**.

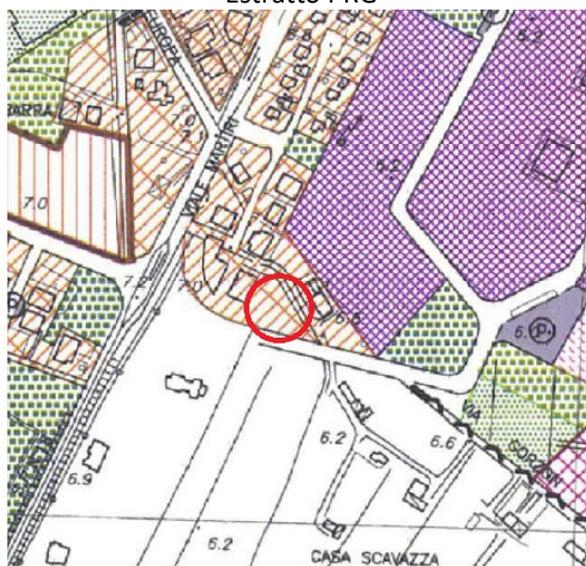
**I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le**

**Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.**

**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – zona residenziale semiestensiva di completamento, art.22 delle NTA del PRG

## Estratto PRG



## LEGENDA



ZONA B2 ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Descrizione: **Appartamento p.1**

Appartamento ubicato al piano primo, sito a Lusia (RO) in via Gorzon n.95. Il bene in oggetto fa parte di un complesso commerciale-produttivo-residenziale composto da 9 unità e costituito da due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato prefabbricato.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala esterna che sbarca su un poggiolo. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina open-space, due camere da letto, bagno, corridoio, ripostiglio e la lavanderia.

Le pareti interne dell'appartamento sono in cartongesso tinteggiato, pavimenti in ceramica, bagno rivestito in ceramica completo di accessori. Portoncino di ingresso blindato, serramenti esterni e scuri in legno. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a gas e distribuzione con termosifoni. E' inoltre presente una stufa a pellet.

Nulla si può attestare sulla conformità degli impianti in dotazione all'immobile. Lo stato manutentivo interno è buono anche se sono presenti delle macchie sui soffitti dovute alle infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dalla copertura; i locali interessati sono le due camere da letto, il ripostiglio e la lavanderia.

La scala esterna ed il poggiolo presentano un distacco dal muro di circa 6/7 cm dovuto probabilmente al cedimento del terreno. Manca il parapetto della portafinestra del soggiorno che si affaccia sulla scala.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Abitazione	140	1	140
Poggiolo	9	0,25	2,25
Area esclusiva (cortile)	22	0,1	2,2

**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 criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle me-

metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del cost approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite di case a Lusia da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione on-line del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Lusia delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.036 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare =  $C_n * [1 - (t/n)]$

dove:  $C_n$  = costo a nuovo,  $t$  = vetustà,  $n$  = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (abitabilità) nel 2005, pertanto la vetustà è stimata di anni 19. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq =  $1.036 \times (1 - 19/50) = 642,32 \text{ Eu/mq}$

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 periferica a Lusia)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (anno 2005);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semiestensiva);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di unità in complesso promiscuo);

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, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 600/mq abitazione**

## VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq. } 144 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 86.400,00$$

a titolo di verifica si può condurre la valutazione di stima applicando il metodo reddituale, considerando cioè che l'unità è locata, e pertanto la proprietà potrebbe incassare canoni annui di euro 5040 corrispondenti a rate annue di rendita perpetua, la cui valorizzazione come valore attuale si ricava da:

$$Va = R / i$$

Applicando un tasso medio di investimento lordo pari al 6% si ottiene un valore attuale dell'investimento di euro 84.000, molto prossimo 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 casa

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali. 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:**

**quota 1/1 di PIENA proprietà di:**

**casa al P1 di mq. 144 catastali**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 86.400,00**

**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% ) **€ - 12.960,00**

Costi per sistemazione strutturale scale **€ - 15.000,00**

Costi di regolarizzazioni (2.500 + 500) **€ - 3.000,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.440,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 55.500,00**

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 13/05/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza

- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 20/06/2024

  
  
CNICO