

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



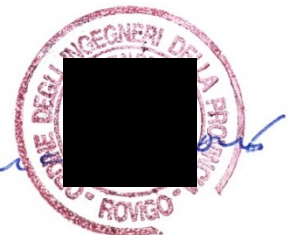
**LOTTO 22**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.100 AL P.1.**  
**IN VIA GORZON 71, LUSIA**

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

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]

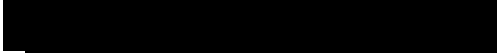
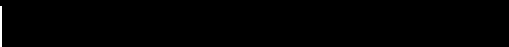


---

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

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



Giudice Delegato:   
Curatore fallimentare: 

---

**LOTTO 22**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.100 AL P.1.**  
**IN VIA GORZON 71, LUSIA**

---

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: 

Telefono: 

Fax: 

Email: 

**INDICE SINTETICO Lotto: 22****1. Dati Catastali**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al piano primo di mq.100 catastali, con area esclusiva, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 71, zona semicentrale di Lusìa

**Corpo:** A

**Categoria:** unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI LUSIA

- **Foglio 16 particella 194 subalterno 14,**

Classamento: Rendita: Euro 242,73

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale: 100 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Gorzon 71, 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 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 14:** appartamento al p.1: nord mapp.194 sub 13; est mapp.194 sub 15; sud mapp.194 sub 10; area scoperta al p.t: ovest foglio 5 mapp.331, nord mapp 194 sub 18, est mapp 194 sub 23 e area sub 10, sud strada via Gorzon.

**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto registrato a ROVIGO T5Y 2023 3T 189 durata anni 4+4 dal 16/01/2023 15/01/2027; canone annuo € 4.200,00 mensile € 350,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 350,00 sia da ritenersi congruo

**Il contratto risulta registrato gennaio 2023, 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.100 catastali, con area esclusiva, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 71, zona semicentrale di Lusìa

**Lotto: 22**

**Valore complessivo intero: € 54.060,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 54.000,00**

Comune di LUSIA  
VIA GORZON civico 71

**Lotto: 22**  
Mappale 194 SUB 14

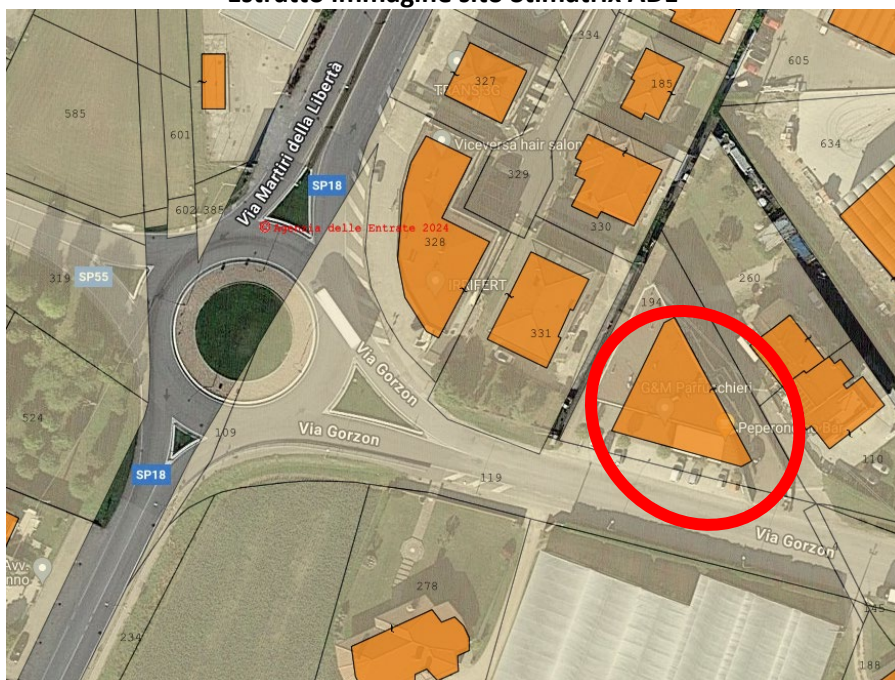
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al piano primo di mq.100 catastali, con area esclusiva, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 71, zona semicentrale di Lusìa

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



**Identificativo corpo: A****Appartamento al piano primo di mq 100 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 14,**

Classamento: Rendita: Euro 242,73

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale: 100 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 89 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Via Gorzon 71, Piano T/1Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2020 Pratica n. RO0057059 in atti dal 18/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33973.1/2020)

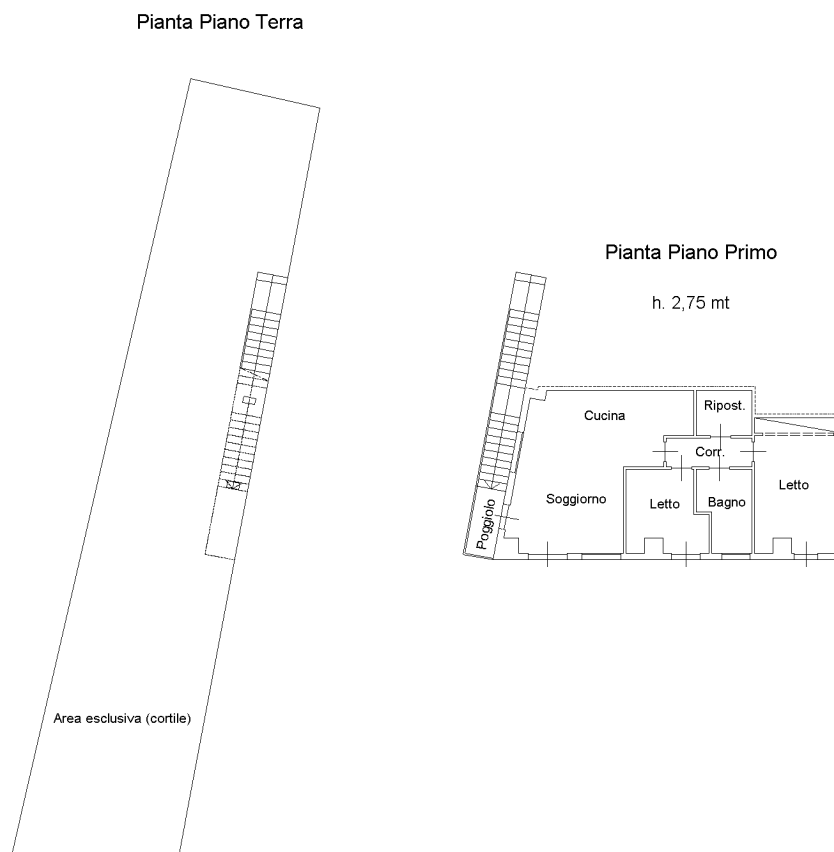
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- 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 14 rappresentata non in scala***

**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 TERRENI

COMUNE DI LUSIA

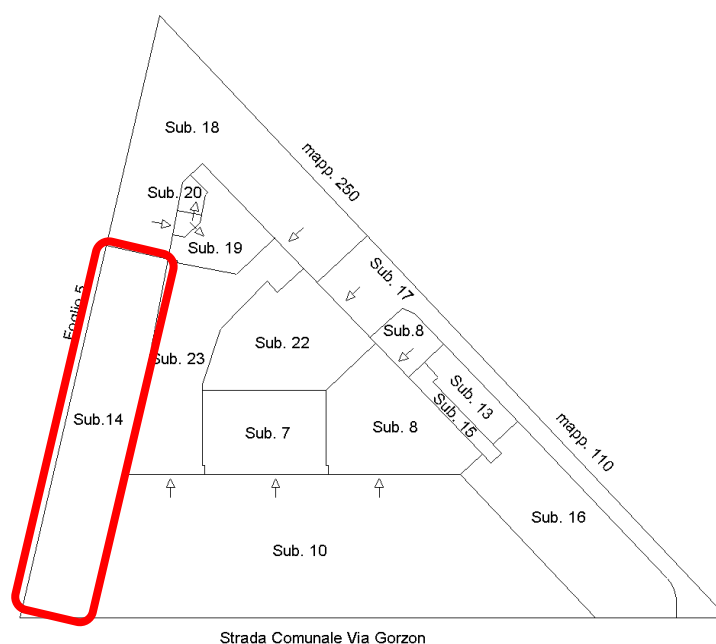
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

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

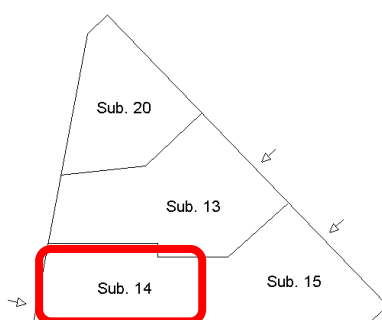
Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

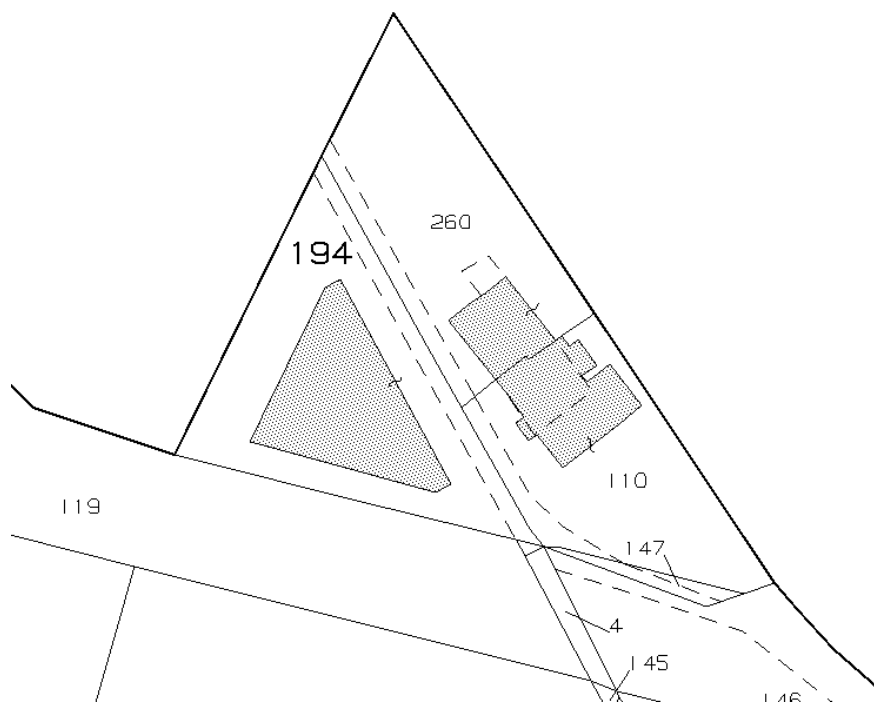
***Elaborato planimetrico riprodotto non in scala***

**Piano Terra**



**Piano Primo**



**Estratto di mappa riprodotto non in scala**

**Confini particella 194 SUB 14:** appartamento al p.1: nord mapp.194 sub 13; est mapp.194 sub 15; sud mapp.194 sub 10; area scoperta al p.t: ovest foglio 5 mapp.331, nord mapp 194 sub 18, est mapp 194 sub 23 e area sub 10, sud strada via Gorzon.

**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 appartamento al piano primo di mq.100 catastali, parte di un complesso condominiale composto da 9 unità, sito in via Gorzon 71, 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:****Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto di affitto con scadenza registrato a ROVIGO T5Y 2023 3T 189 durata anni 4+4 dal 16/01/2023 15/01/2027; canone annuo € 4.200,00 mensile € 350,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto pari a €/m di 350,00 sia da ritenersi congruo

**Il contratto risulta registrato gennaio 2023, 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. 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:** non disponibile per u.i. fg.16, part. 194, sub. 14.

**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:  
.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 castastale 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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

### **Attuale proprietario dal 29/06/2009**

[REDACTED] Proprietà 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  
Decreto di trasferimento del Tribunale di Rovigo, in data 14/03/2003, Rep. n. 370, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rovigo il 4/4/2003 al n. 506, Serie 4, integrato con provvedimento emesso dallo stesso Tribunale di Rovigo in data 7/10/2003, rep. n.1259, registrato a Rovigo il 29/10/2003 al n.1428, entrambi trascritti a Rovigo il 3/12/2003 - Registro Particolare 7112 Registro Generale 12183.

### **Proprietario dal 17/11/2003 al 29/12/2005**

[REDACTED] Propr. 1/1  
Atto di Compravendita del 2/9/1998 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO). Repertorio n. 6546. Trascrizione a favore del 03/09/1998 - Registro Particolare 4528 Registro Generale 6507.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Lusia, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari in oggetto, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

### **Identificativo: Concessione Edilizia n. 22/1998**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio con annesso alloggio ed uffici aziendali

Pratica presentata in data 29/12/1997 prot. 6790, concessione edilizia rilasciata in data 14/09/1998 prot. n.1472.

Note: Atto notarile in data 2/9/1998 per trasferimento dell'immobile da [REDACTED]

[REDACTED] Voltura della concessione rilasciata il 17/3/1999 a [REDACTED]

**Identificativo: DIA 4236/1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione rampe d'accesso per apertura passi carrai

Pratica presentata in data 27/74/1999 prot.4236. Manca il collaudo.

**Identificativo: P.d.C. 39/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Completamento dei lavori di edificio ad uso produttivo con cambio di destinazione parziale da laboratorio ad ufficio, con la costituzione di n°3 unità produttive, da definire, al Piano Terra, (ex C.E. n°22/1998) sull'area identificata al Catasto Terreni Foglio 16 mappali 112-144.

Pratica presentata in data 10/06/2003. Permesso di Costruire n.39 rilasciato in data 07/11/2003 prot. n.3883. Inizio lavori 11/11/2003.

**Identificativo: DIA 1776/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Variante al P. di C. n.39 del 07 novembre 2003 relativo a "Completamento dei lavori di edificio ad uso produttivo con cambio di destinazione parziale da laboratorio ad ufficio, con la costituzione di n.3 unità produttive, da definire, al piano terra (ex C.E. 22/1998)"; parziale cambio di destinazione d'uso da ufficio a negozio (piano terra), da magazzino a bar (piano terra) e da magazzino a n.4 appartamenti (piano terra e primo) con modifiche interne e prospettiche.

Pratica presentata in data 18/04/2004 prot. n.1776.

Note: manca il collaudo. Pratica presumibilmente mai portata a termine.

**Identificativo: DIA 5088/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Posizionamento di tenda parasole ombreggiante retrattile su porzione di fabbricato da adibirsi a bar.

Pratica presentata in data 29/07/2004 prot. n.5088. Fine lavori 3/11/2005.

**Identificativo: P.d.C. 33/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante al P.C. n°39/2003 limitatamente a parte del P. Terra per cambio di destinazione d'uso da magazzino a bar, identificato al Fg. 16 mappale 194 sub. 8.

Pratica presentata in data 31/08/2004 prot.. Permesso di costruire rilasciato in data 28/10/2004 prot. n.5661/04. Inizio lavori il 11/11/2003 e fine lavori il 3/11/2004.

Note: Certificato di agibilità n.33/2004 del 5/11/2004 relativo al bar identificato al fg.16, m.n.194, sub.8.

**Identificativo: DIA 8491/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione

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

**Identificativo: DIA 2506/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Realizzazione di recinzione e pergolato

Pratica presentata in data 15/04/2005 prot. n.2506. Fine lavori 3/11/2005.

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della DIA 1069/2005.

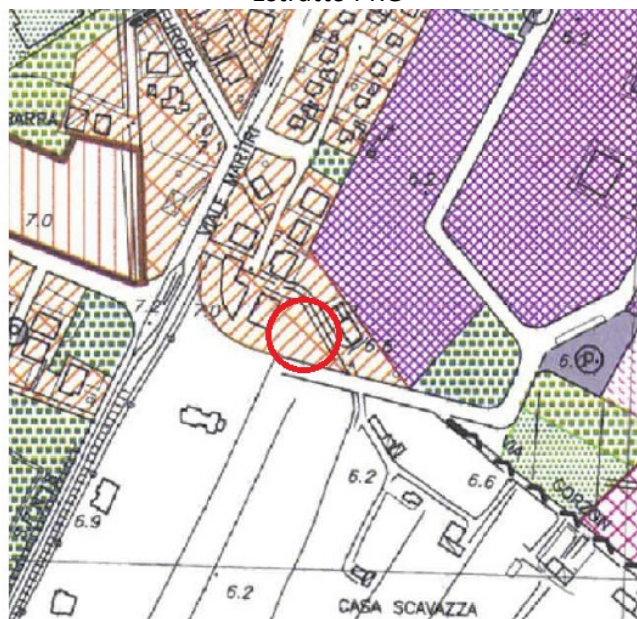
Non si sono rilevate tutte le misure interne per verificare il rispetto della tolleranza del 2% rispetto a quanto concesso.

Pertanto Non si può certificare l'assenza di difformità nell'unità.

### 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.71. 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 piccolo poggiolo. L'appartamento si compone di soggiorno-cucina open-space, due camere da letto, bagno, ripostiglio e corridoio.

Le pareti dell'appartamento sono in cartongesso tinteggiato, pavimenti in ceramica, bagno rivestito in ceramica completo di accessori. Portoncino di ingresso, serramenti esterni e scuri in legno.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a gas e distribuzione con termosifoni.

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.

#### TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Abitazione	88	1	88
Poggiolo	3	0,25	0,75
Area esclusiva (cortile)	170	0,1	17

## 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 metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast 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:

$$\text{mq. } 106 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 63.600,00$$

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 4200 corrispondenti a rate annue di rendita perpetua, la cui valorizzazione come valore attuale si ricava da:

$$V_a = R / i$$

Applicando un tasso medio di investimento lordo pari al 6% si ottiene un valore attuale dell'investimento di euro 70.000, 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 appartamento, 0,1 per area scoperta, 0,25 per poggiolo

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali 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:  
quota 1/1 di PIENA proprietà di:  
appartamento al p.1 di mq 100 catastali**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 64.000,00**

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria **€ - 9.504,00**  
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:





Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.060,00

Valore immobile che si arrotonda: € 54.000,00

**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