

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2023**

INCARICO COD. CTU 675



**LOTTO 2**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO AL GREZZO AVANZATO, E P.A.**  
**ROVIGO, V.LE TRIESTE/V.LO N.TOMMASEO**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
07/06/24	

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]  
 CURATORE: DOTT. PAOLO LOATO

[Handwritten signature] [Red circular stamp: INGENGERI DELLA PROV. DI ROVIGO]



---

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

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2023**  
[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore fallimentare: **DOTT. PAOLO LOATO**

---

**LOTTO 2**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO AL P.T DI MQ 52**  
**AL GREZZO AVANZATO, E POSTO AUTO**  
**A ROVIGO, V.LE TRIESTE/VICOLO N.TOMMASEO**

---

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 appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq . 53 catastali, con posto auto scoperto esclusivo, in un complesso di 4 appartamenti oggetto di recentissima ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo, vicolo Nicolo' Tommaseo civico 1/A interno 1 Angolo v.le Trieste.

### Lotto: 2

#### Corpo: A

**Categoria:** appartamento

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 4,**

Classamento: Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale Totale: 53 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VICOLO NICCOLO' TOMMASEO n. 1A Interno 1 Piano T

#### Corpo: B

**Categoria:** posto auto

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 8,**

Classamento: Rendita: Euro 32,23

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.13, Superficie catastale Totale: 13 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VICOLO NICCOLO' TOMMASEO n. 1A 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 urbana ROVIGO

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 12,** vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5-6-7-8-9-10-11 (AREA CORTILIVA)

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 13,** vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5 (INGRESSO)

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 15,** vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5-6-7 (FOTOFOLTAICO E COPERTURA PIANA)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 18, mappale 395** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 221 mq

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

### Confini:

appartamento: nord mappale 395 sub 13, sub 12 e sub 14; est vicolo N. Tommaseo; sud viale Trieste, est mappale 395 sub 5

posto auto: nord mappale 1060, est 395 sub 12, sud 395 sub 9, ovest mapp. 394



**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **LIBERO**. L'appartamento attualmente è al grezzo avanzato da finire e non abitabile.

**3. Prezzo**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq . 53 catastali, con posto auto scoperto esclusivo, in un complesso di 4 appartamenti oggetto di recentissima ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo, vicolo Nicolo' Tommaseo civico 1/A

**Lotto: 2**

Valore complessivo intero: € 92.310,00

Valore che si arrotonda ad: € 92.300,00



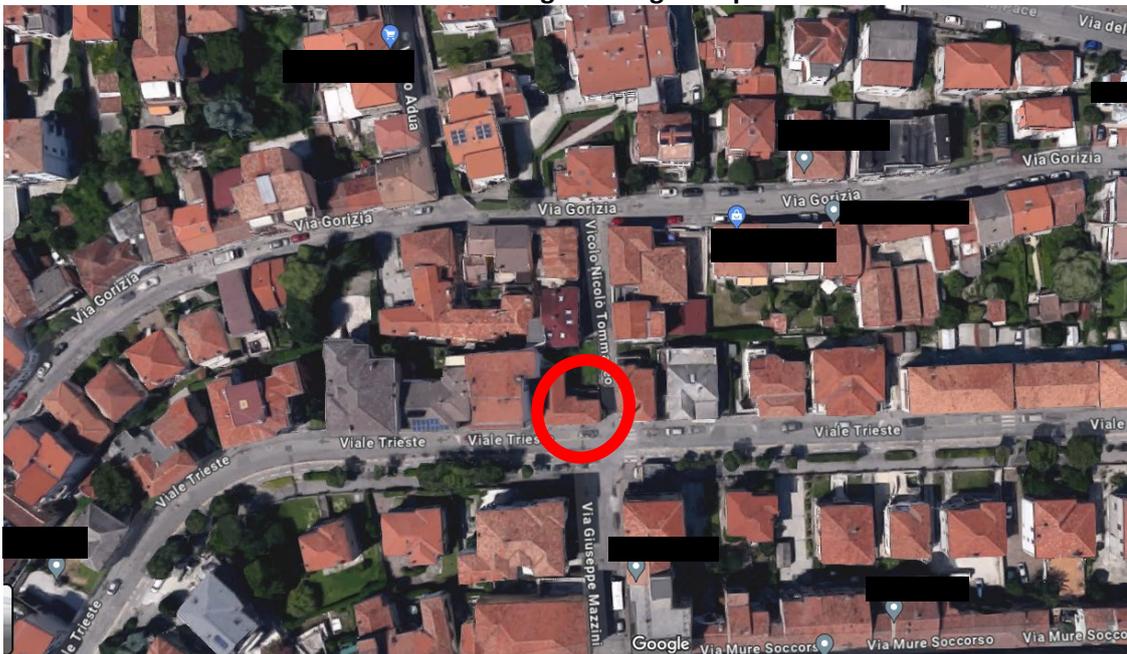
Comune di ROVIGO  
Condominio "Orizzonte 4"  
VICOLO N. TOMMASEO CIVICO 1/A INTERNO 1  
PIANO TERRA

**Lotto: 2**

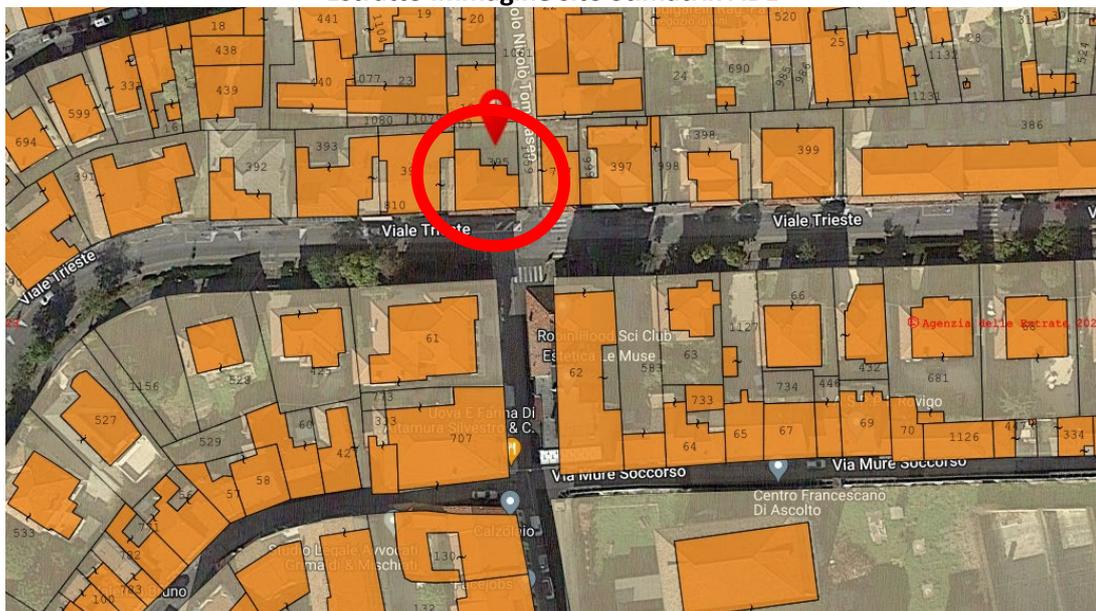
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq . 53 catastali, con posto auto scoperto esclusivo, in un complesso di 4 appartamenti oggetto di recentissima ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo, vicolo Nicolò Tommaseo civico 1/A interno 1

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



**Identificativo corpo: A****Appartamento al grezzo avanzato al piano T. , in vicolo N.Tommaseo 1/a interno 1, Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

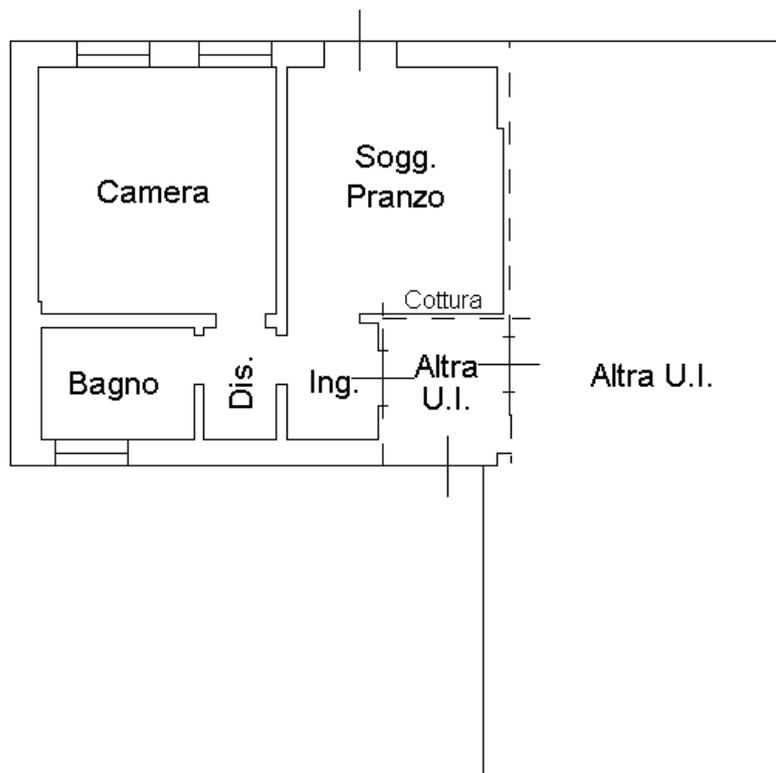
- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 4,**

Classamento: Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale Totale: 53 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte 53 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VICOLO NICCOLO' TOMMASEO n. 1A Interno 1 Piano TDerivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2023 Pratica n. RO0003876 in atti dal 24/01/2023  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3876.1/2023)

- VARIAZIONE del 23/06/2022 Pratica n. RO0042157 in atti dal 24/06/2022 DIVISIONE FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 42157.1/2022)

**Planimetria mapp. 395 Sub 4 rappresentata non in scala****PIANO TERRA**  
h. 2,70 m

**Identificativo corpo: B****Posto auto scoperto, al piano T. in vicolo N.Tommaseo 1/a Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 8,**

Classamento: Rendita: Euro 32,23

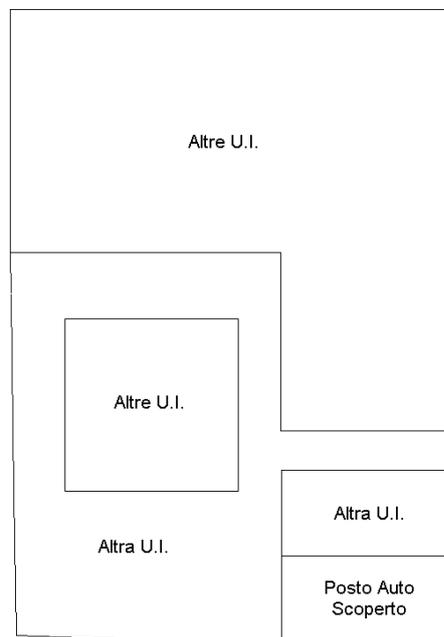
Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.13, Superficie catastale Totale: 13 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VICOLO NICCOLO' TOMMASEO n. 1A Piano TDerivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2023 Pratica n. RO0003876 in atti dal 24/01/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3876.1/2023)

- VARIAZIONE del 23/06/2022 Pratica n. RO0042157 in atti dal 24/06/2022 DIVISIONE FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 42157.1/2022)

***Planimetria mapp. 395 Sub 8 rappresentata non in scala***

PIANO TERRA

***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 urbana ROVIGO

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,



## Rapporto di stima LIQUIDAZ GIUD 32/2023

- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 12**, vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5-6-7-8-9-10-11 (AREA CORTILIVA)  
IENE COMUNE NON CENSIBILE,
- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 13**, vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5 (INGRESSO)  
IENE COMUNE NON CENSIBILE,
- **Foglio RO 18 particella 395 subalterno 15**, vicolo Nicolo' Tommaseo 1° P.T BCNC - AI SUB 4-5-6-7 (FOTOFOLTAICO E COPERTURA PIANA)

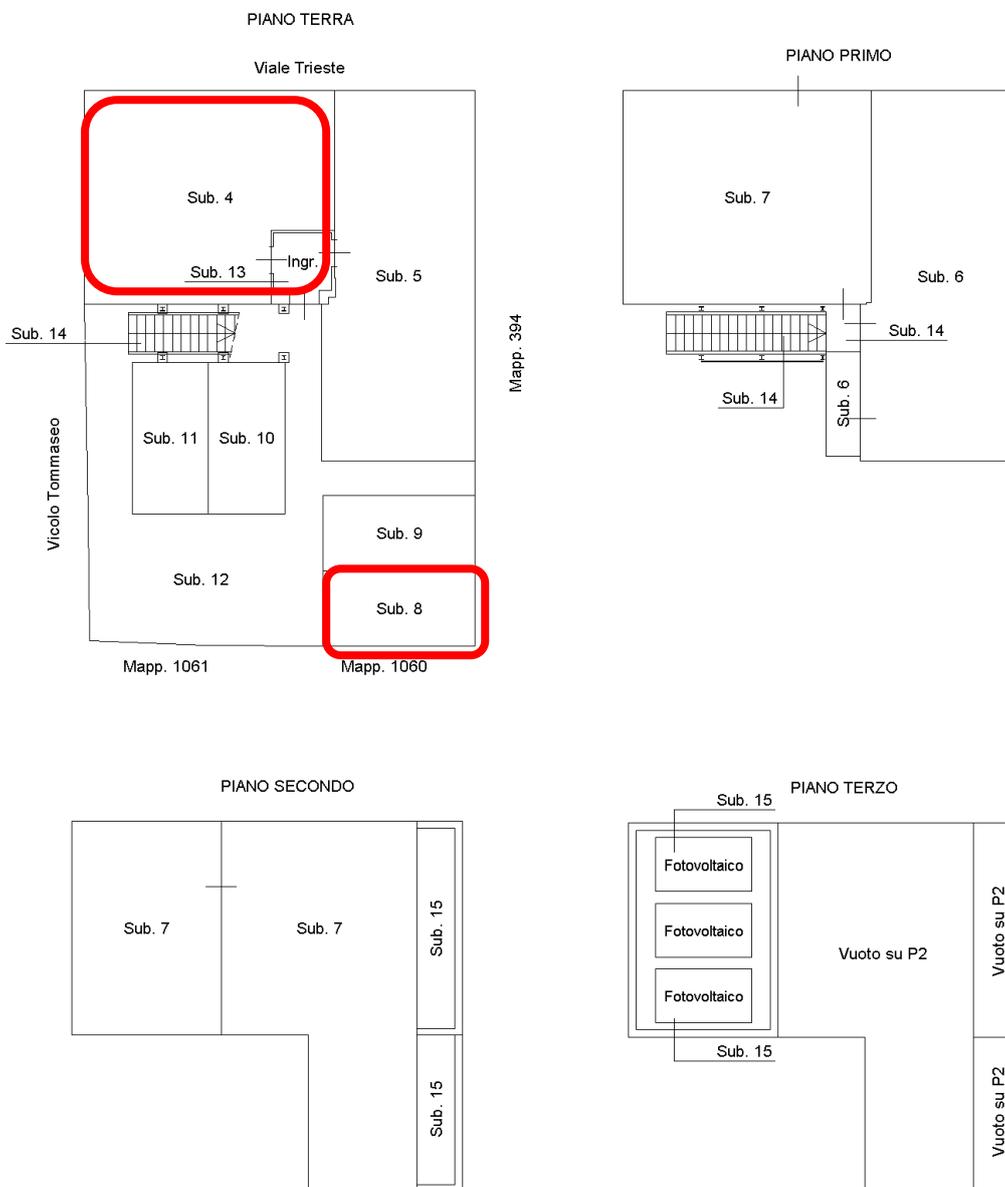
CATASTO TERRENI

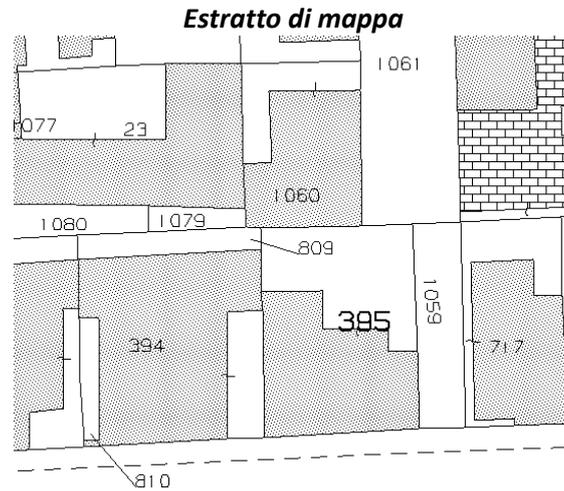
COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 18, mappale 395** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 221 mq

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

**Elaborato planimetrico riprodotto non in scala**

**Confini intero lotto:**

appartamento: nord mappale 395 sub 13, sub 12 e sub 14; est vicolo N. Tommaseo; sud viale Trieste, est mappale 395 sub 5

posto auto: nord mappale 1060, est 395 sub 12, sud 395 sub 9, ovest mapp. 394

**Conformità catastale: conforme**

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi che l'area sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale, si evidenzia che l'unità si presenta allo stato grezzo avanzato da ultimare.

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

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al grezzo avanzato posto al piano terra di mq . 53 catastali, con posto auto scoperto esclusivo, in zona centrale di Rovigo, in un complesso di 4 appartamenti oggetto di recentissima ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo, vicolo Nicolo' Tommaseo civico 1/A interno 1

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area urbanistica:** zona centrale di Rovigo

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro storico Rovigo

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **LIBERO**. **L'appartamento attualmente è al grezzo avanzato da finire e non abitabile.**

**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 **28/05/2024 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:**

CONVENZIONE EDILIZIA: TRASCRIZIONE del 08/06/2021 - Registro Particolare 3507



Registro Generale 4669 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7034/5571 del  
03/06/2021 a favore del comune di Rovigo

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Non conosciute

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 *Iscrizioni:*  
**Nessuna**

4.2.2 *Pignoramenti:*  
**Nessuno**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148  
Registro Generale 9605** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 45/2023  
del 23/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE a favore della massa dei Creditori della liquidazione Giudiziale [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:**  
**28/05/2024 (allegata)**

4.3 **Misure Penali**  
Nessuna.

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

5.1 **Attestazione Prestazione Energetica:** da verifica effettuata presso Ve.Net.energia-edifici della Regione Veneto risulta depositato APE cod. ident. n. 115521/2022 relativo all'u.i. fg.18, part. 395, sub.4. Gli APE allegati agli atti di compravendita delle Altre unità riportano edifici in classe A4. Si segnala l'anomalia del deposito Ape, e della produzione di certificazioni conformità impianti, fino ad ottenimento di agibilità per l'unità oggetto della presente, ancorchè da ultimare anche per alcune parti impiantistiche. Alcune componenti impiantistiche ed accessori sono presenti all'interno delle due unità. Alter potrebbe essere disponibili presso la sede centrale della impresa, o presso alcuni Fornitori, predisposti su misura e non consegnati in cantiere in attesa del pagamento.

##### **Altre informazioni:**

si evidenzia che l'appartamento è al grezzo avanzato mancano schermature ombreggianti e zanzariere, i pavimenti ed i rivestimenti; nel bagno è presente solo il piatto doccia mentre mancano gli altri sanitari e tutte le rubinetterie.

Gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di ventilazione meccanica controllata non sono completi; mancano: la pompa di calore, il quadretto dell'impianto elettrico, i frutti e le placche delle prese e degli interruttori e le lampade di emergenza. Mancano i collegamenti della unità di ventilazione meccanica.

Si evidenzia la costituzione di regolamento condominiale, con tabelle millesimali, con amministratore del condominio alla società [REDACTED] attualmente in fase di liquidazione. A seguito di specifica indagine presso la società e presso gli altri condomini non risultano debiti condominiali sospesi a carico della unità in oggetto. Dato il n° di unità del complesso (n.o 4) potrebbe non essere più attivato il condominio.





d'uso in direzionale - demolizione fabbricato esistente e ricostruzione con efficientamento energetico e riduzione rischio sismico.

Pratica acquisita dallo Sportello Unico per l'Edilizia in data 12/08/2021 – prot. nn. 57286-57295. Permesso di costruire n.3 rilasciato in data 20/01/2022 prot. n.313430/2022.

**Identificativo: U.T. n.10/2022\_CA**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Preavviso e denuncia dei lavori in zona sismica e inizio dei lavori

Per lavori: Ristrutturazione di edificio ad uso commerciale e residenziale con cambio di destinazione d'uso in direzionale - demolizione fabbricato esistente e ricostruzione con efficientamento energetico e riduzione rischio sismico.

Pratica acquisita dallo Sportello Unico per l'Edilizia con prot. n.57322 del 09/02/2022. Data di inizio dei lavori 16/12/2021. Deposito relazione a struttura ultimata e comunicazione di completamento strutture ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 con prot. n. 300863 del 23/06/2022.

**Identificativo: U.T. n.561/2022**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire

Per lavori: SCIA in variante con cambio di destinazione d'uso per realizzazione di 2 unità residenziali al p.t e 2 unità residenziali al p.1°.

Pratica acquisita dallo Sportello SUAP prot. n.185926 del 21/04/2022. Comunicazione SUAP della conclusione positiva del procedimento prot. n.298089 del 22/06/2022.

**Identificativo: Agibilità pos. n. 82/2022**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e ricostruzione con efficientamento energetico e riduzione rischio sismico e cambio di destinazione d'uso per realizzazione di 2 unità residenziali al p.t e 2 unità residenziali al p.1°.

Fine lavori 23/06/2022. Segnalazione certificata per l'agibilità prot. SUAP n.311805 del 29/06/2022.

Si segnala l'anomalia del deposito Ape, e della produzione di certificazioni conformità impianti, fino ad ottenimento di agibilità per l'unità oggetto della presente, ancorchè da ultimare anche per alcune parti impiantistiche.

**7.1 Conformità edilizia:**

L'immobile è stato oggetto di PC n.03/22 a seguito del quale si è proceduto alla demolizione del fabbricato. Il progetto prevedeva il recupero del volume esistente e la realizzazione di 1 ufficio al p.t e 1 ufficio al p.1°.

Successivamente è stata presentata una Scia in Variante U.T. n.561/2022 per apportare alcune variazioni distributive, effettuare il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale, l'allineamento di alcune forometrie a seguito della realizzazione della struttura in legno/ X-Lam, la realizzazione di una nuova finestra nel cortile interno e lo slittamento del corpo scala esterno per realizzare un giunto sismico richiesto dalla normativa anti-sismica. La nuova destinazione d'uso è ammessa dalle NTA del Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 18/10/2011 n.53. La variante ha previsto la realizzazione di 2 unità residenziali al p.t e 2 unità residenziali al p.1°. Le unità sono indipendenti con accessi separati.

Alla fine dei lavori è stata presentata Segnalazione certificata per l'agibilità di tutte e quattro le unità immobiliari.

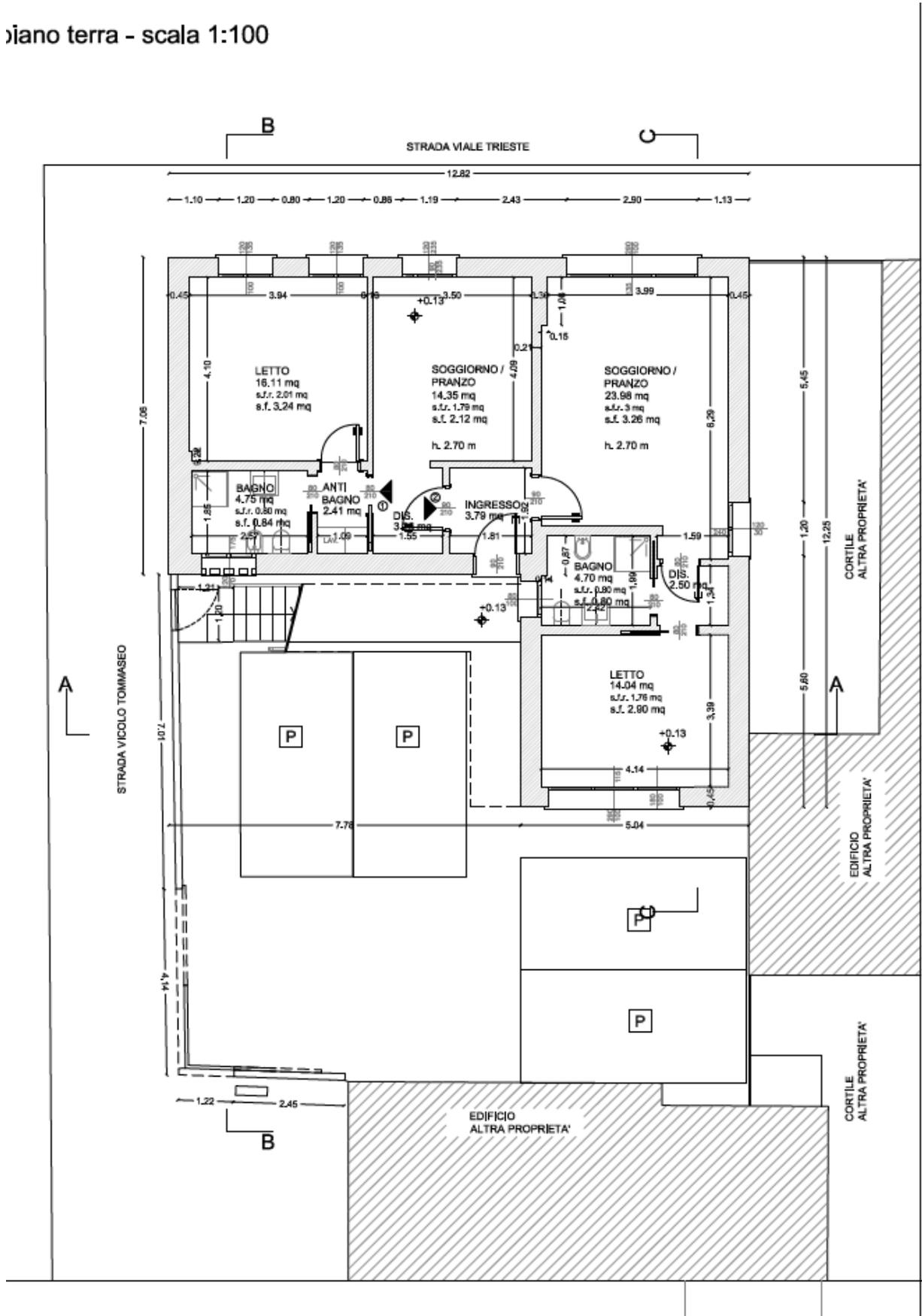
Si rileva che sono state rilasciate delle dichiarazioni di conformità su impianti che, in fase di sopralluogo, si è constatato non essere completi (imp. elettrico, termico, idrico-sanitario e ventilazione meccanica controllata).

Per quanto riscontrato durante il sopralluogo non si dichiara la conformità edilizia.



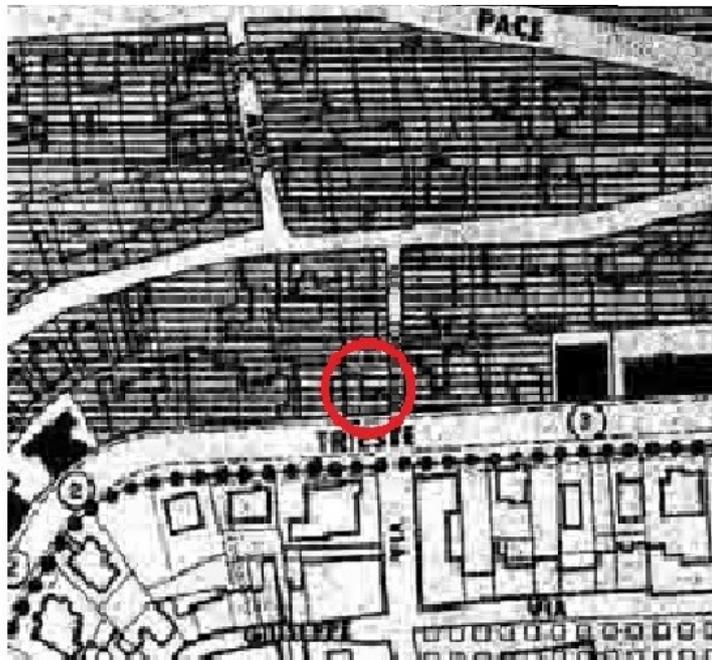
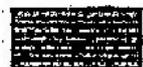
Planimetria concessionata

piano terra - scala 1:100



**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Il PRG classifica la zona dell'intervento in oggetto come zona B3 – residenziale semiestensiva di completamento, successivamente è stato approvato il Piano di Recupero con Deliberazione di Consiglio Comunale n.53 del 18/10/2011 che recepisce la definizione di Nuovo contesto di valore storico architettonico del PAT, ma all'art.11 delle NTA allegate al PdR rimanda all'art.30 del R.E. ovvero alla normativa della zona B3.

**ESTRATTO PRG****1. ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

B3 RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO

**ESTRATTO PAT**

Nuovo contesto di valore storico architettonico



Descrizione: **Appartamento sub.4 e posto auto scoperto sub.8**

Trattasi di appartamento facente parte del condominio "Orizzonte 4", composto da quattro appartamenti, ubicato in vic. Tommaseo n.1/A. Il sub.4 è collocato al piano terra ed è servito da due ingressi, uno da Viale Trieste ed uno dal patio interno a cui si accede dal cancello pedonale su vic. Tommaseo. E' presente un accesso carrabile collocato nell'angolo nord-est su Vicolo Tommaseo; il cancello carrabile è attualmente privo di motore. I muri portanti e non portanti sono realizzati in pannelli prefabbricati multistrato in legno massiccio X-LAM. La copertura del condominio è piana e pavimentata ad uso terrazza; sulla copertura più alta è presente un impianto fotovoltaico.

L'appartamento composto da ingresso, zona soggiorno-pranzo, camera, disimpegno e bagno si trova al grezzo avanzato. I serramenti sono in pvc e dotati di vetrocamera. Il pacchetto dei serramenti esterni prevede schermature ombreggianti e zanzariere che però non sono presenti, forse la consegna è stata sospesa dal fornitore. Mancano i pavimenti ed i rivestimenti; nel bagno è presente solo il piatto doccia mentre mancano gli altri sanitari e tutte le rubinetterie.

Gli impianti elettrico, termico, idrico-sanitario e di ventilazione meccanica controllata non sono completi; mancano: la pompa di calore, il quadretto dell'impianto elettrico, i frutti e le placche delle prese e degli interruttori e le lampade di emergenza. Mancano i collegamenti della unità di ventilazione meccanica.

L'appartamento è inoltre dotato di posto auto scoperto e pavimentato sulla corte interna il cui accesso avviene da vic. Tommaseo.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE catastali

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
ABITAZIONE SUB.4	53	1	53
POSTO AUTO SUB.8	13	0.5	6.50

Si evidenzia che secondo lo scrivente la disposizione planimetrica dell'unità si presta meglio ad utilizzo quale ufficio, data la presenza della porta che dal locale soggiorno dà su v.le Trieste, senza altre finestre. Il futuro acquirente potrebbe pertanto formalizzare richiesta di cambio di destinazione d'uso senza opere. Oppure variante per trasformare la porta in finestra.

**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, che risultino oggetto di compravendite recenti. Si è fatto quindi riferimento al valore di vendita dei due appartamenti al p.1 del medesimo complesso, da ritenere Comparabili. Poiché l'appartamento sub 6 ha le stesse superfici dell'unità sub 5 (altro lotto), mentre il sub 7 ha la stessa sup. del sub 4 tranne la sup dell'ingresso comune, oltre al contributo delle superfici del p.2 a terrazza, considerando l'incidenza di questa al 50% si ottiene comunque un valore unitario di vendita medio per le due unità vendute che si aggira dai 2.500 €/mq per il minore, ai 2.000 €/mq per il maggiore.

Poiché l'appartamento in oggetto ha superficie comparabile a quella del sub 6 p.1, si ritiene che il valore unitario di stima per opere completate sia pari ad euro 2.500/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 centrale a Rovigo)

- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (basse);
- la vetustà del fabbricato (in cost.ne);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (da finire);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (buona);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (varie);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semiestensiva completam.);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (buona);

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.

Poiché l'immobile non è finito, ma al grezzo avanzato (pur in presenza di tanti accessori, materiali e componenti a piè d'opera), si ritiene di applicare al valore unitario sopra emerso una riduzione del 15%, comprensiva di oneri per spese tecniche fino a formalizzazione di agibilità.

A causa della scarsa funzionalità del bene, con porta in soggiorno verso v.le Trieste, in assenza di finestre, si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del 15%

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

**€ 1.800/mq abitazione**

Per il posto auto esterno e altri beni comuni si attribuisce il medesimo valore a cui sono state compravendute le altre due unità, pari ad euro 15.000 a corpo

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi:

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili:

$$52 \times 1.800 = 93.600$$

$$1 \times 15.000 = 15.000$$

Totale valore lotto euro 108.600

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 abitazione

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, Cresme

## 8.3 Valutazione corpi:



## Vendita lotto 2

Quota 1/1 di PIENA proprietà di:  
appartamento al grezzo avanzato di mq.52 e posto auto scoperto di mq. 13

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro 108.600,00

### 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% ) € - 16.290,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 92.310,00

Valore immobile che si arrotonda: € 92.300,00

### Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 28/05/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) COMUNE

Data 07/06/2024