

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 33
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO AL P.2 E GARAGE
CONDOM. ANTARES, VICOLO SANDON A POLESELLA

	ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
	15/10/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
1	24/10/24	Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato:



Curatore fallimentare:



LOTTO 33
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO DI MQ.62 AL P.2
E GARAGE mq.16 CONDOMINIO ANTARES
IN VICOLO DEL SANDON 40, POLESELLA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 33**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': trattasi di appartamento ubicato al piano secondo di mq.65 catastali, e garage facenti di mq. 16 catastali, facente parte del condominio Antares. Il condominio è formato da quattro piani fuori terra e composto da 24 appartamenti, 22 garage, 11 cantine. Immobili ubicati in Polesella vicolo Del Sandon n.40 .

Corpo: A

Categoria: appartamento A/2

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 11 particella 231 subalterno 11,**

Classamento: Rendita: Euro 185,92

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 65 m² totale escluse aree scoperte : 64 m²; VICOLO DEL SANDON n. 40 Piano T-2

Corpo: B

Categoria: garage C/6

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 11 particella 231 subalterno 31,**

Classamento: Rendita: Euro 43,80

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 m², Superficie catastale: 18 m², VICOLO DEL SANDON n. 40 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 TERRENI

COMUNE DI POLESELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 11, mappale 231 qualità ENTE URBANO,**

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

Confini per tutto il lotto

Appartamento 231 sub 11: Est sub 10, nord ed ovest area scoperta comune, sud sub 12,

Garage 231 sub 31: nord area scoperta comune, est sub 30, sud cantine private, ovest sub 32

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso residenziale registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 20216 SERIE 3T 4348 DEL DICEMBRE 2016 DURATA 01/12/2016 AL 30/11/2024 CANONE ANNUO € 3.000,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia leggermente basso, ma non oltre il 30%, per cui formalmente da ritenersi congruo

il contratto di locazione è invariato al primo rinnovo, il 30.11.2024 si rinnoverà per un ulteriore quadriennio, quindi prossima scadenza il 30.11.2028; il canone mensile è di € 250,00.

Il contratto risulta registrato DICEMBRE 2016, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

3. **Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**: trattasi di appartamento ubicato al piano secondo di mq.65 catastali, e garage facenti di mq. 16 catastali, facente parte del condominio Antares. Il condominio è formato da quattro piani fuori terra e composto da 24 appartamenti, 22 garage, 11 cantine. Immobili ubicati in Polesella vicolo Del Sandon n.40 .

Lotto: 33

Valore complessivo intero: € 35.951,00

Valore che si arrotonda ad: € 36.000,00

**Comune di POLESILLA
CONDOMINIO ANTARES
VICOLO DEL SANDON civico 40**

Lotto: 33 Mappale 231 SUB 11 E SUB 31

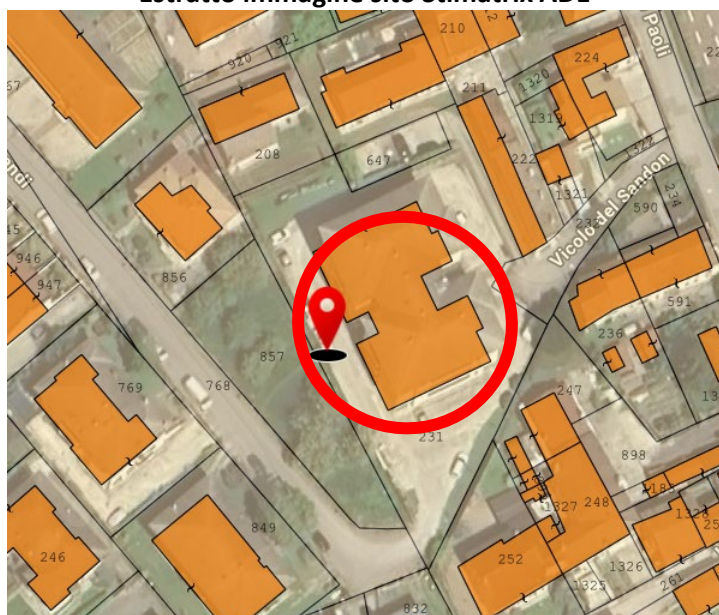
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': trattasi di appartamento ubicato al piano secondo di mq.65 catastali, e garage facenti di mq. 16 catastali, facente parte del condominio Antares. Il condominio è formato da quattro piani fuori terra e composto da 24 appartamenti, 22 garage, 11 cantine. Immobili ubicati in Polesella vicolo Del Sandon n.40 .

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Appartamento al piano 2° di mq 65 catastali, in VICOLO DEL SANDON civico 40, Polesella

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 11 particella 231 subalterno 11,**

Classamento: Rendita: Euro 185,92

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 65 m² totale escluse aree scoperte : 64 m²; VICOLO DEL SANDON n. 40 Piano T-1

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2021 Pratica n. RO0030103 in atti dal 20/05/2021

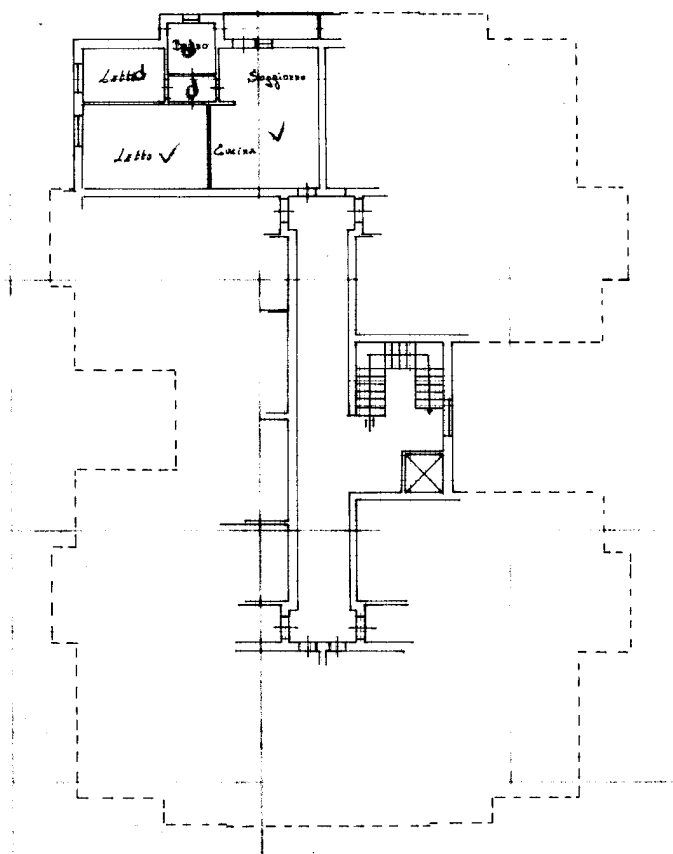
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 20931.1/2021)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria mapp. 231 Sub 11 rappresentata non in scala

PIANO SECONDO

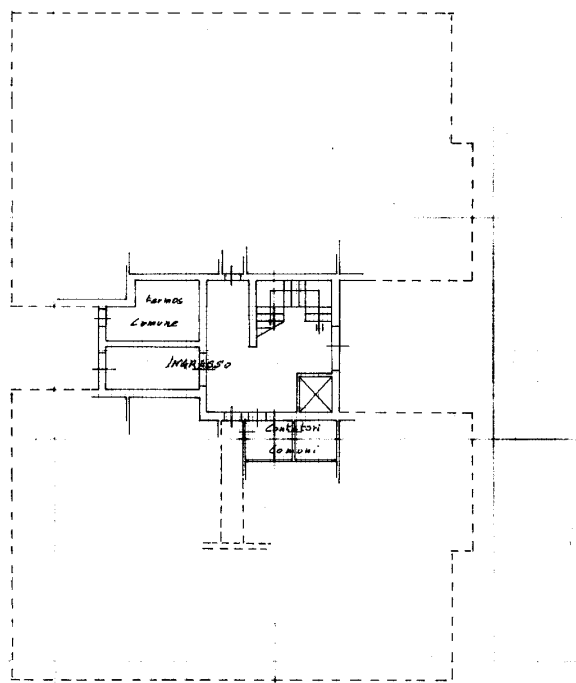
H= 2,70



Oltre a locali accessori comuni al piano terra

PIANO TERRA

H= 2.30

**Identificativo corpo: B**

garage al piano terra di mq 16 catastali, in VICOLO DEL SANDON civico 40, Polesella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI POLESSELLA

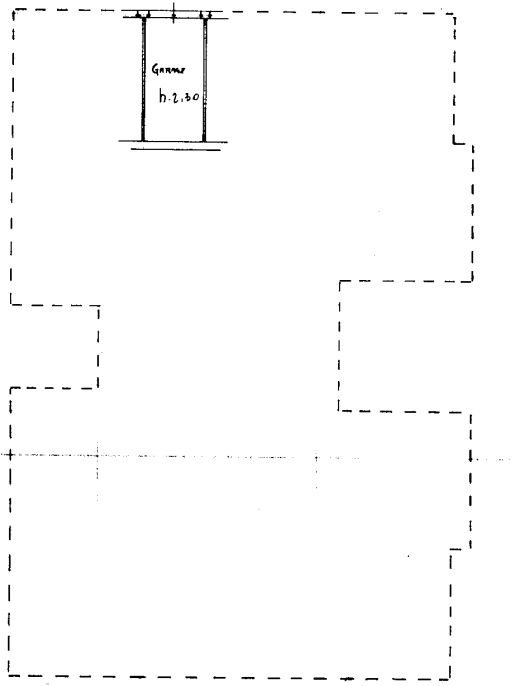
- **Foglio 11 particella 231 subalterno 31,**

Classamento: Rendita: Euro 43,80

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 16 m², Superficie catastale: 18 m², VICOLO DEL SANDON n. 40 Piano TDerivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2021 Pratica n. RO0030108 in atti dal 20/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 20936.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria mapp. 231 Sub 31 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:

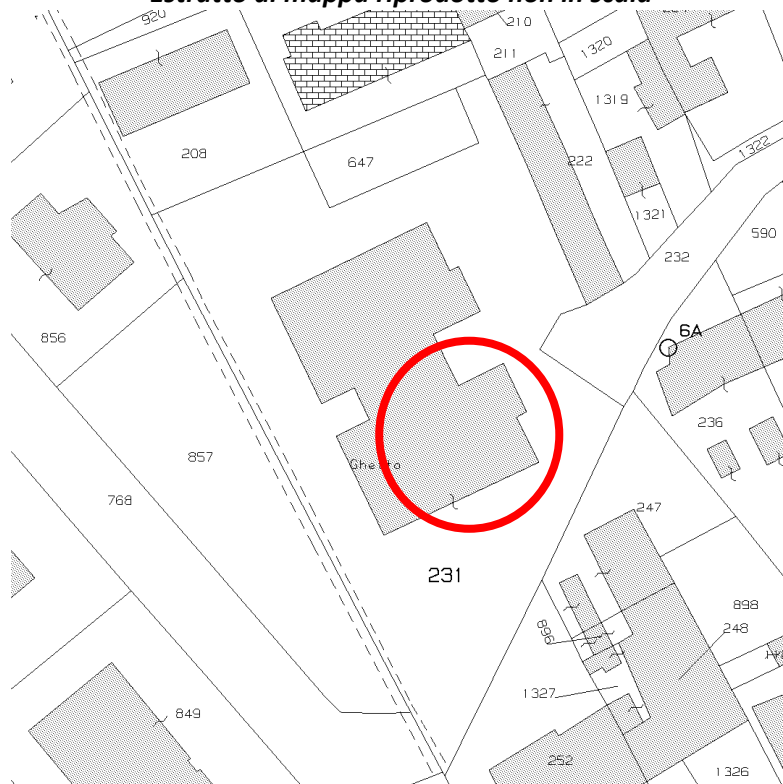
COMUNE DI POLESELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- foglio 11, mappale 231 qualità ENTE URBANO,

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

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini per tutto il lotto

Appartamento 231 sub 11: Est sub 10, nord ed ovest area scoperta comune, sud sub 12,

Garage 231 sub 31: nord area scoperta comune, est sub 30, sud cantine private, ovest sub 32

Conformità catastale: conforme

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che le unità risultano conformi alla rappresentazione grafica catastale.

Non si può confermare la consistenza in mq riportata nella visura catastale, differente per i vari appartamenti, pur avendo medesima superficie reale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': trattasi di appartamento ubicato al piano secondo di mq.65 catastali, e garage facenti di mq. 16 catastali, facente parte del condominio Antares. Il condominio è formato da quattro piani fuori terra e composto da 24 appartamenti, 22 garage, 11 cantine. Immobili ubicati in Polesella vicolo Del Sandon n.40 .

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Polesella

3. STATO DI POSSESSO:**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso residenziale registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 20216 SERIE 3T 4348 DEL DICEMBRE 2016 DURATA 01/12/2016 AL 30/11/2024 CANONE ANNUO € 3.000,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia leggermente basso, ma non oltre il 30%, per cui formalmente da ritenersi congruo

il contratto di locazione è invariato al primo rinnovo, il 30.11.2024 si rinnoverà per un ulteriore quadriennio, quindi prossima scadenza il 30.11.2028; il canone mensile è di € 250,00.

Il contratto risulta registrato DICEMBRE 2016, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

- 1) **Durata della Locazione** - Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal **01/12/2016** al **30/11/2020** e s'intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 11, 2° comma, legge 8.8.92 n. 359, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione s'intenderà rinnovata per una durata uguale a quest'ultimo, e così di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.
- 3) **Canone annuo** - Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in **€. 3.000,00 (tremila/00)**, che il Conduttore si obbliga a corrispondere tramite Bonifico Bancario presso XXXXXXXXXX

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 **03/10/2024** 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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 66 Registro Generale 377 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2403/1813 del 27/12/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo *Capitale* € 240.000,00 importo *Totale* € 360.000,00

N.B.= GRAVA SOLO SUL SUB 31

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1287 del 13/09/2019 (PROROGA DELLA DURATA)

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: 03/10/2024 (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., 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.

Da tabella condominiale alle unità secondo tabella condominiale spettano 37.94/1.000, ma tale dato potrebbe risultare incongruente, rispetto agli altri appartamenti in quanto le superfici reali risultano uguali

Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà (per l'appartamento e per il garage), sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sull'area condominiale sopradescritta, le fondazioni, i muri, il tetto, l'atrio, i vani scale ed i corridoi ai piani, ecc ... e quant'altro deve ritenersi di uso e di utilità comune.

5.2 **Attestazione Prestazione Energetica:** non disponibile per u.i. fg. 11, part. 231, sub. 11. Per altri appartamenti la classe risulta F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Mappale 231 sub 11

Attuale proprietario dal 06/07/2007

[redacted] **proprietà 1/1**
Atto di Compravendita del 06/07/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 126757. Nota presentata con Modello Unico n. 4512.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 23/07/2007. Registro Particolare 4512 Registro Generale 8506.

Proprietario dal 29/12/1999 al 06/07/2007

[redacted] **Proprietà' 1/1**
Atto di Compravendita del 29/12/1999 Pubblico ufficiale [redacted] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 51679 - Prot. n.1895/1999. Trascrizione n. 477.1/2000 Reparto PI di ROVIGO - Pratica n. 18197 in atti dal 28/03/2000. Registro Particolare 477 Registro Generale 706.

Mappale 231 sub 31

Attuale proprietario dal 21/06/2010

[redacted] **proprietà 1/1**
Atto di Compravendita del 21/06/2010 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 115120. Nota presentata con Modello Unico n. 3713.1/2010 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 25/06/2010. Registro Particolare 3713 Registro Generale 6003.

Proprietario dal 04/05/2009 al 21/06/2010

[redacted] **proprietà 1/1**
VOLTURA D'UFFICIO del 04/05/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 81186 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - ISTANZA PROT.95424 A REC. NOTA 2969/09 Voltura n. 3264.1/2009 - Pratica n. RO0096191 in atti dal 22/07/2009.

Proprietario dal 15/02/2005 al 04/05/2009

[redacted] **proprietà 1/1**
Atto amministrativo DECRETO DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA' del 15/02/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 212 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 1536.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 17/03/2005. Registro Particolare 1536 Registro Generale 2653.

Proprietari da ante ventennio al 15/02/2005

[redacted] **Proprietà' 1000/1000 fino al 15/02/2005**
DATI DERIVANTI DA Atto del 05/12/1991 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 113713 - COMPRAVENDITA Voltura n. 352.1/1992 in atti dal 19/10/1992

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Identificativo: Concessione n. 584/1978

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione rilasciata in data 03/05/1978.

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di n°24 appartamenti e garage denominato "Condominio

Antares”.

Note: Permesso di abitabilità n.584 del 19/04/1979 rilasciato per il Condominio Antares di n° 24 appartamenti. Data di inizio lavori 05/05/1978; data di fine lavori 13/04/1979.

7.1 Conformità edilizia: non si può attestare la conformità edilizia.

Difformità rilevate nell'appartamento sub.11

La distribuzione interna dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della Concessione n. 584/1978. La forma della finestra del bagno è diversa rispetto a quanto concessionato. Il poggiolo è stato chiuso con serramenti in alluminio creando una veranda; tale intervento è abusivo e dovrà essere rimosso dall'acquirente.

Difformità rilevate nel garage sub.31

- H garage rilevata 2,30 m, da progetto 2,50 m: non ci sono volumi in più, inoltre il RE stabilisce per i locali a p.t. altezza minima pari a 2,10 m; quindi la difformità sarebbe sanabile con presentazione di SCIA.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che la difformità della finestra del bagno possa essere sanata con l'applicazione del DPR 380/01 trattandosi di difformità che non comporta aumento di volume o di superfici; per la regolarizzazione dovrà essere interessato tutto il condominio con una sanatoria delle parti comuni.

Per regolarizzare le difformità riscontrate sull'appartamento e sul garage si prevedono totali costi indicativi e presunti tecnici che si aggirano attorno ai 2.000 euro oltre a sanzione pari ad euro 1032 per un totale di euro 3.000 circa

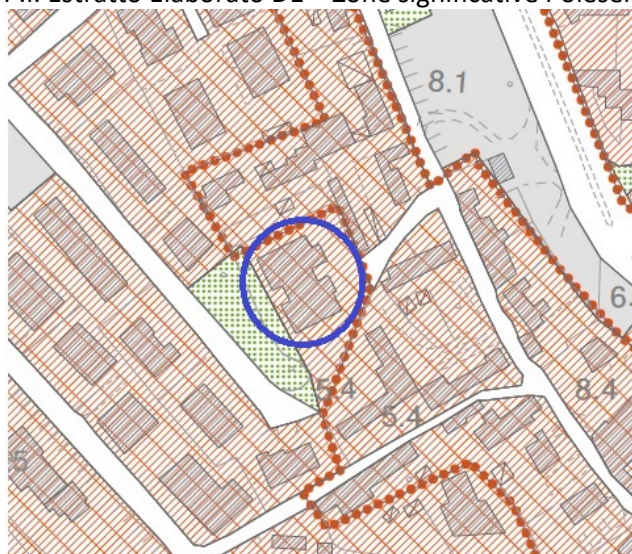
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

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 P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento art.28.

P.I. Estratto Elaborato D1 – Zone significative Polesella

**Legenda**

 Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento art.28

DESCRIZIONE: appartamento p.2 e garage

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano e garage facenti parte del condominio Antares. Il condominio è formato da quattro piani fuori terra e composto da 24 appartamenti, 22 garage, 11 cantine, centrale termica centralizzata e locale contatori. Il condominio è dotato di un cancello pedonale di accesso su vicolo Del Sandon n.40 ed un cancello carrabile, non elettrificato, su via Grandi. L'appartamento è in medio/basso stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile; è composto da soggiorno-sala da pranzo-angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un poggiolo. Il poggiolo è stato chiuso con serramenti in alluminio creando una veranda; tale intervento è abusivo e dovrà essere rimosso dall'acquirente. Nel soffitto della veranda è presente muffa estesa per infiltrazioni. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e protetti da avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti delle camere da letto sono in parquet, nelle altre stanze sono in gres porcellanato. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e dotato di accessori completi. Tutti i locali sono tinteggiati. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistemi di contabilizzazione delle calorie sui termosifoni. Il gas per i fuochi della cucina è fornito da una bombola posizionata sul poggiolo. Impianti elettrici non a norma, con fili volanti. Il gas per i fuochi della cucina sembra fornito da una bombola posizionata sul poggiolo.

Non si può confermare la conformità degli impianti alla normativa vigente. Al piano terra è presente un garage con porta basculante metallica. Pavimenti in battuto di cemento e pareti a civile tinteggiate.

SUPERFICI LORDE

lotto	sub	tipo	mq	coeff	mq equiv
33	Sub.11	Appart.	61,6	1	61,60
		poggiolo	4	0,25	1,00
	sub 31	garage	16	0,5	8,00

totale					70,60
--------	--	--	--	--	-------

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 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 Polesella 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 ondine del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Polesella delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.900 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 1978, pertanto la vetustà è stimata di anni 46. La vita utile dell'immobile (per quanto riguarda le finiture edilizie e gli impianti) considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.900 \times (1 - 46/50) = 152 \text{ Eu/mq}$

a tale valore va aggiunto il valore delle strutture, per le quali si considera il mantenimento senza deprezzamento. Come da schema del Cresme la valorizzazione delle strutture incide per il 30% del costo dell'opera

valore strutture: $1.900 \times 0,30 = 570 \text{ €/mq}$

ne deriva una valorizzazione unitaria totale di euro 722/mq

a titolo di verifica e confronto si può applicare il criterio reddituale, che ricava il valore dell'immobile partendo dal reddito che esso può produrre.

Considerando che altri appartamenti nel condominio erano concessi in locazione ad un canone mensile medio di euro 350 (canone senz'altro rispondente ai valori di mercato per appartamento di circa 60 mq ammobiliato con garage), la rendita lorda annua ricavabile sarà di euro 4.200. poiché tale resa corrisponde alla rata annua di una rendita perpetua, dalla formula finanziaria si ricava: $4.200 / i = V_a$, dove i è il tasso lordo annuo (TAEG), considerato all'attualità pari al 8,5%. Il valore dell'immobile sarà quindi pari ad euro $4.200 / 0.085 = 49.410$ euro, valorizzazione che corrisponde ad un valore unitario di 700 €/mq, prossimo a quello sopra ricavato.

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 semicentrale a Polesella)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (comodo, buon accesso);
- la vetustà del fabbricato (1978);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (residenziale)
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (basso);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semiestensivo);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medio-bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto;

Sulla base di quanto sopra si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 650/mq in considerazione del basso stato dell'immobile

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq } 70,5 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 45.825,00$$

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, 0,5 per garage, 0,25 per poggiolo.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle planimetrie comunali 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 e garage

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 45.825,00**

La valorizzazione non tiene conto di eventuali oneri condominiali insoluti che potrebbero gravare sugli immobili

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%) € - 6.873,75

A detrarre oneri per regolarizzazioni € - 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: € 35.951,25,00

Valore immobile che si arrotonda: € 36.000,00

Si evidenzia che investendo tale cifra a titolo speculativo si avrà una resa lorda di € 3.000/a, probabilmente da aggiornare, pari al 8,3%

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 03/10/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 15/10/2024

