

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



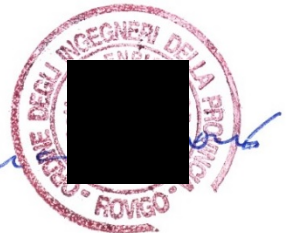
LOTTO 38
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO E GARAGE CON CORTILE ESCLUSIVO
AL P.T., VIA LIGABUE - STIENTA

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
26/11/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

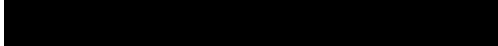
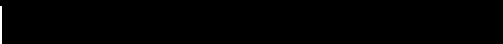
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 38
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO E GARAGE CON CORTILE
ESCLUSIVO AL P.T., VIA LIGABUE 21/A
COMUNE DI STIENTA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 38**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e garage ed area esclusiva, facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso al cortile privato dell'abitazione avviene da un cancello pedonale esclusivo su via A. Ligabue mentre l'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile esclusivo posto su via S. Dalì.

Corpo: A

Categoria: appartamento A/3

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 193,67

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 81 m² totale escluse aree scoperte 81 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

Corpo: B

Categoria: garage C/6

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 2,**

Classamento: Rendita: Euro 31,56

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m², Superficie catastale: totale 13 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

Corpo: C

Categoria: B.C.N.C. esclusivo

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 11,**

Bene comune non censibile ai sub 1 e 2 (corte esclusiva) VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

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

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 12,**

Bene comune non censibile (vano scala con contatori) VICOLO ANTONIO LIGABUE P.T.

CATASTO TERRENI

COMUNE DI STIENTA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 11, mappale 850 qualità ENTE URBANO mq. 783**

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

Confini per tutto il lotto:

nord via pubblica Ligabue; est via pubblica Dalì; sud mappale 1354; ovest mappale 850 sub 12 (vano scale) e sub 3

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

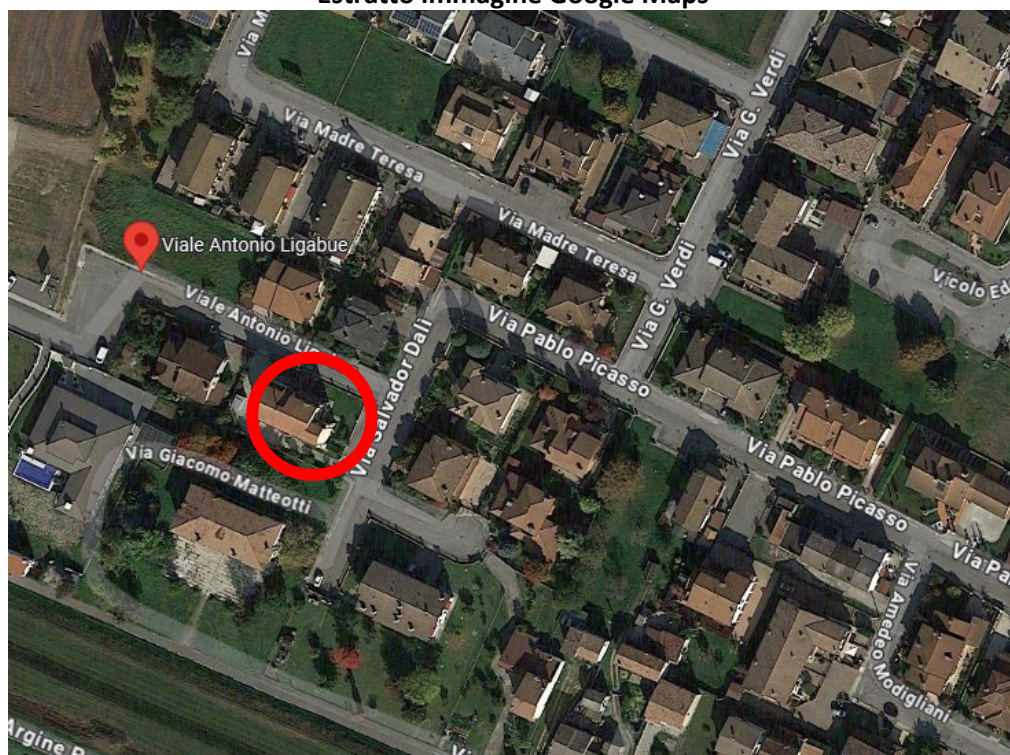
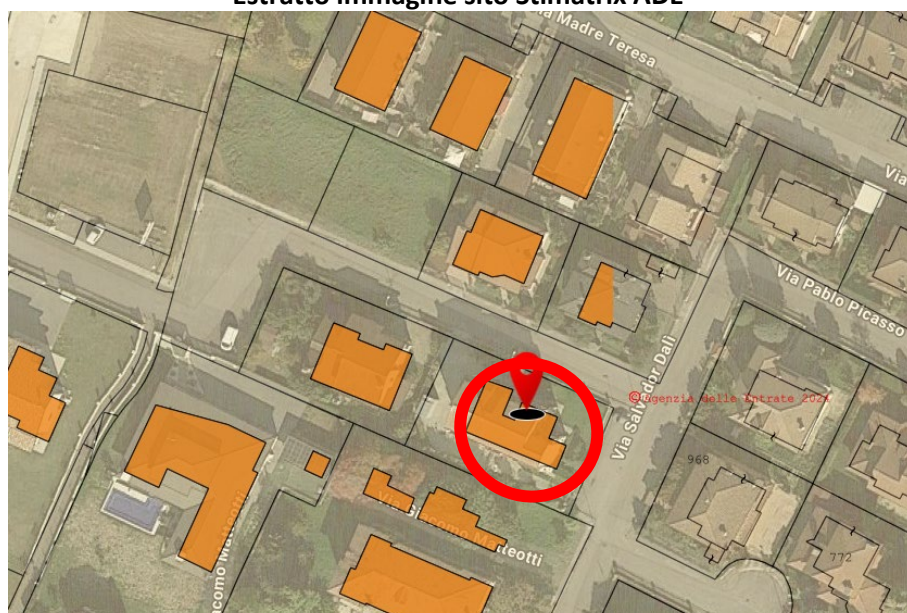
3. Valore Lotto: 38

Valore complessivo intero: € 60.270,00

Valore che si arrotonda ad: € 60.000,00

**Comune di STIENTA
VIA LIGABUE 21/A****Lotto: 38 Mappale 850 subb 1, 2 e 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di appartamento ubicato al piano terra, garage ed area esclusiva, facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso al cortile privato dell'abitazione avviene da un cancello pedonale esclusivo su via A. Ligabue mentre l'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile esclusivo posto su via S. Dalì.

Estratto immagine Google Maps**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**

Identificativo corpo: A

Appartamento al piano terra di mq. Catastali 81, via Ligabue, Stienta

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI STIENTA

- Foglio 11 particella 850 subalterno 1,

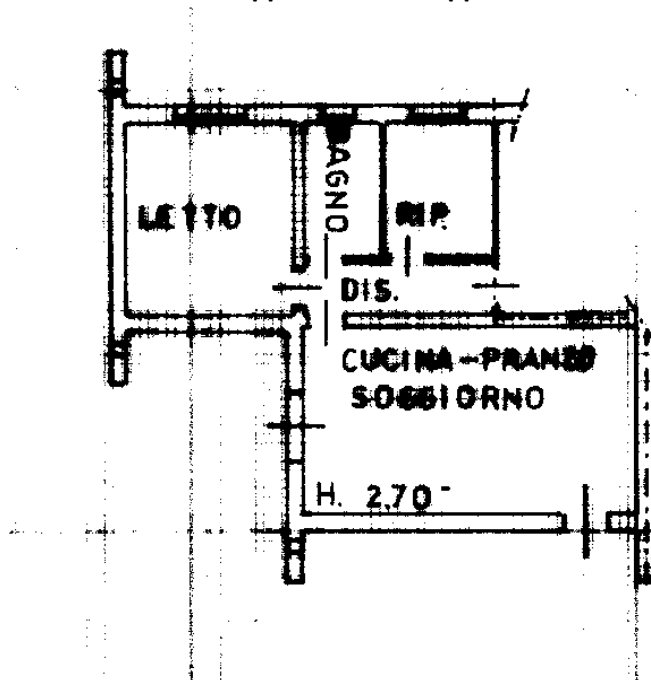
Classamento: Rendita: Euro 193,67

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: totale 81 m² totale escluse aree scoperte 81 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. RO0084116 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7738.1/2009)
- COSTITUZIONE del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (n. D00995.1/1998)

Planimetria mapp. 850 Sub 1 rappresentata non in scala



Identificativo corpo: B

Garage al piano terra di mq. Catastali 13, via Ligabue, Stienta

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 2,**

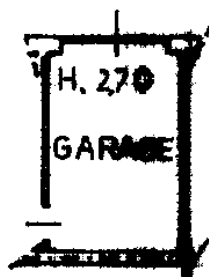
Classamento: Rendita: Euro 31,56

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m², Superficie catastale: totale 13 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. RO0084117 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7739.1/2009)
- COSTITUZIONE del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (n. D00995.1/1998)

Planimetria mapp. 850 Sub 2 rappresentata non in scala



Identificativo corpo: C

area esclusiva(corte) via Ligabue, Stienta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Categoria: B.C.N.C. esclusivo

CATASTO FABBRICATI

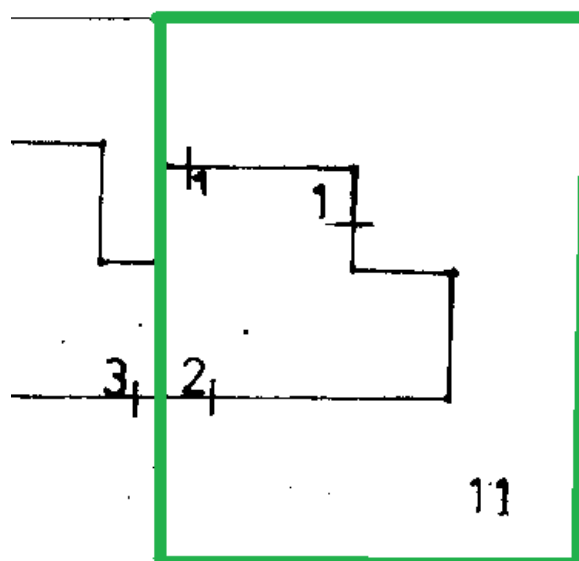
COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 11,**

Bene comune non censibile ai sub 1 e 2 (corte esclusiva) VICOLO ANTONIO LIGABUE

Piano terra

elaborato mapp 850 sub 11 non in scala



PARTI COMUNI:

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

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 12,**
Bene comune non censibile (vano scala con contatori) VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

CATASTO TERRENI

COMUNE DI STIENTA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 11, mappale 850** qualità ENTE URBANO mq. 783

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

estratto di mappa rappresentato non in scala



Confini per tutto il lotto:

nord via pubblica Ligabue; est via pubblica Dalì; sud mappale 1354; ovest mappale 850 sub 12 (vano scale) e sub 3

Conformità catastale: conforme

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di appartamento ubicato al piano terra, garage ed area scoperta, facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso al cortile privato dell'abitazione avviene da un cancello pedonale esclusivo su via A. Ligabue mentre l'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile esclusivo posto su via S. Dalì.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: semicentrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro STIENTA

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

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 **25/11/2024 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 05/10/2005 - Registro Particolare 2949 Registro Generale 10764**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 177036/15770 del 27/09/2005 IPO-
TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED] contro [REDACTED]

importo capitale € 520.000,00 importo totale € 780.000,00
colpisce tutti i beni 850 sub 1, 2, 11, 12 e area mapp 850

- **ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 7789**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VO-
LONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

importo capitale € 2.650.000,00 importo totale € 3.975.000,00
colpisce tutti i beni 850 sub 1, 2, 11, 12 e area mapp 850

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 [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

██████████ **proprietà 1/1**
Atto di Compravendita del 27/12/1990 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ROVIGO (RO)
Repertorio n. 56000. Registrato a Rovigo il 16 gennaio 1991 al n.196 Serie 1/V e trascritto a Rovigo
il 21 gennaio 1991. Registro particolare 769, Registro generale 884.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Stienta, 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. 95/047

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione n.69 rilasciata in data 12/10/1995 prot. 3979

Per lavori: Costruzione di un nuovo complesso edilizio costituito da n.1 casa unifamiliare e n.5 alloggi a blocco

Identificativo: Concessione n. 98/058

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione n.38 rilasciata in data 12/10/1998 prot. 3790

Per lavori: Costruzione di un nuovo complesso edilizio costituito da n.5 alloggi a blocco VAR.1 alla C.E. n.69 del 12/10/1995.

Nota: Licenza di abitabilità n.95/047A e 98/058/variante n.1 rilasciata in data 27/10/1998 per abitazione residenziale individuata nel fg.11, mapp. n.850, s.1 e s.2 relativa alle pratiche n.98/058 e 95/047.

Identificativo: Autorizzazione FOGN 98/028

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico n.AUS 98/026 del 27/10/1998 prot. 4640

Per lavori: Autorizzazione a scaricare nella fognatura comunale di via A. Ligabue le acque reflue provenienti dall'insediamento composto di n.5 unità immobiliari, destinate ad uso residenziale, sito in via A. Ligabue ai civici nn. 21 e 23.

7.1 Conformità edilizia:

La distribuzione interna dell'immobile trova corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della Concessione n. 98/058; la lunghezza del vano cucina – pranzo – soggiorno rilevata è maggiore rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici concessionati ma rientra nelle tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

La porta REI di collegamento fra l'abitazione e il garage è più larga rispetto allo stato concessionato e non rientra nelle tolleranze costruttive. (90 cm al posto di 80 cm)

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che la difformità evidenziata possa essere sanata con l'applicazione del DPR 380/01, trattandosi di difformità interna che non comporta aumento di volume o di superficie. Per la regolarizzazione si prevedono costi totali indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.000 euro**, comprensivi di 1.032 euro di sanzione.

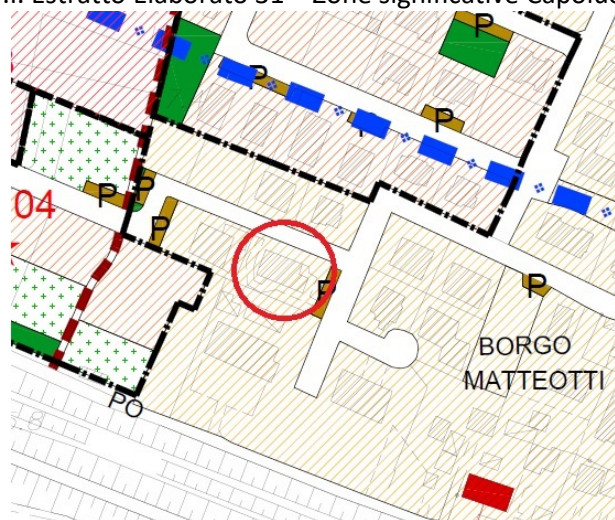
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

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. var.3 l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento art.5.6 e fascia di tutela paesaggistica corsi d'acqua del Fiume Po art. 6.4.

P.I. Estratto Elaborato 31 – Zone significative Capoluogo

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento

Art. 5.6

VINCOLI E TUTELE

Fasce di tutela paesaggistica corsi d'acqua

Art. 6.4

DESCRIZIONE: appartamento e garage al piano terra

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra, garage ed area esclusiva, facenti parte di un complesso residenziale, costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso al cortile privato dell'abitazione avviene da un cancello pedonale esclusivo su viale A. Ligabue mentre l'accesso al garage avviene attraverso un cancello carrabile esclusivo posto su via S. Dalì.

Dall'appartamento vi è accesso diretto al giardino, ed accesso diretto al garage

L'appartamento è in buono stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di buona qualità; è composto di un'ampia zona cucina-pranzo-soggiorno, camera da letto, ripostiglio, bagno ed ampio cortile esterno. I serramenti esterni sono in legno e protetti da avvolgibili in pvc con inferriate; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e dotato di accessori completi. Tutti i locali sono tinteggiati. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente. E' presente un garage pavimentato collegato all'abitazione mediante una porta REI; è chiuso con una porta basculante metallica dotata di porta pedonale; è presente una zona lavanderia, piastrellata alle pareti, con un mobile lavatoio e attacchi acqua e scarico per la lavatrice. Parete in fondo con Scanso.

All'esterno è presente area scoperta a giardino, attualmente incolto, di circa 300 mq.

Il tutto si presenta in medio/buono stato, anche se il complesso in genere presenta criticità e degrado per incuria dei conduttori

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
appartamento	81	1,0	81
garage	13	0.5	6.5

cortile esclusivo	300	1	300
-------------------	-----	---	-----

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 Stienta 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 Stienta delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.678 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 1998, pertanto la vetustà è stimata di anni 26. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.678 \times (1 - 26/50) = 805,44 \text{ Eu/mq}$

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 Stienta)
- 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 1998);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio; basso il condominio);
- la superficie (immobile con rispondente alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie l'appartamento, basso il contesto);
- 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:

€ 800/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:

sup = 81 (catastale) + 13/2 (garage) = 88

valorizzazione: mq. 88 x € 800,00 = € 70.400,00

VALORIZZAZIONE COL METODO REDDITUALE

Data la particolarità del bene, poiché invece l'unità è stata locata fino a tempi recenti, e potrebbe essere messa a reddito senza interventi di adeguamento o ristrutturazioni, si ritiene corretto applicare il metodo reddituale, che prevede l'acquisto dell'immobile per investimento, potendo ricavare un reddito fisso. Il canone percepibile costituirà rendita perpetua. Considerando che l'Appartamento è di 81 mq., è al p.t., con comodo accesso, molto luminoso, buona posizione, ed è dotato di garage proprio, oltre ad ampio scoperto, si ritiene possa essere locato ad un canone medio mensile di euro 450/m; dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita pari a 5.400, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7.5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 72.000, molto prossimo a quello ricavato con altro metodo.

La valorizzazione definitiva viene quindi calcolata come media fra i due valori emersi:

$$70.400 + 72.000 / 2 = 71.200$$

A tale valorizzazione si deve aggiungere il valore dell'ampia area scoperta ad uso esclusivo (sub 11, di mq 300 circa) che viene stimata a corpo pari a 5.000 euro

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore di stima: euro 76.200,00

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 ufficio, 0,50 per garage

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 e garage con area Esclusiva

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 76.200,00**

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%) € - 11.430,00

A detrarre oneri per regolarizzazioni com.li € - 2.000,00

Costi in quota parte per sistemazione coperto € - 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.270,00

Valore immobile che si arrotonda: € 60.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 25/11/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 26/11/24



CNICO