

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



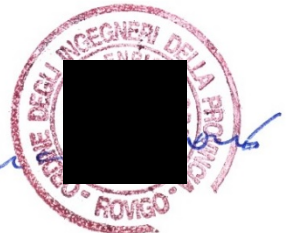
LOTTO 39
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO AL P.1.E GARAGE
AL P.T., VIA LIGABUE 23/2 - STIENTA

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

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

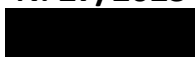
G.D:


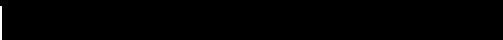
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 39
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTAMENTO AL P.1. E GARAGE AL P.T.,
VIA LIGABUE 23/2
COMUNE DI STIENTA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 39**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e garage al piano terra facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al garage avviene attraverso due cancelli posti su viale A. Ligabue. L'appartamento è al civico 23 interno 2

Corpo: A

Categoria: appartamento A/3

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 290,51

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: totale 93 m² totale escluse aree scoperte 87 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE scala 1 Piano T-1

Corpo: B

Categoria: garage C/6

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 11 particella 850 subalterno 3,**

Classamento: Rendita: Euro 33,98

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Superficie catastale: totale 14 m², 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:

APPARTAMENTO SUB 7: nord/ovest/sud : area comune mapp. 850 sub 12; est mappale 850 sub 12 (vano scale) e sub 8

GARAGE SUB 3: nord/sud area comune mapp. 850 sub 12; est mappale 850 sub 2; ovest mappale 850 sub 4, 5

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO.

Contratto di locazione registrato a FERRARA n.TG5/2022 serie 3T 7890 settembre 2022; durata contratto 07/09/2022 al 06/09/2026 tipologia 4+4 locazione importo anno € 4.800,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia da ritenersi congruo

Il contratto risulta registrato settembre 2022, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura

3. valore

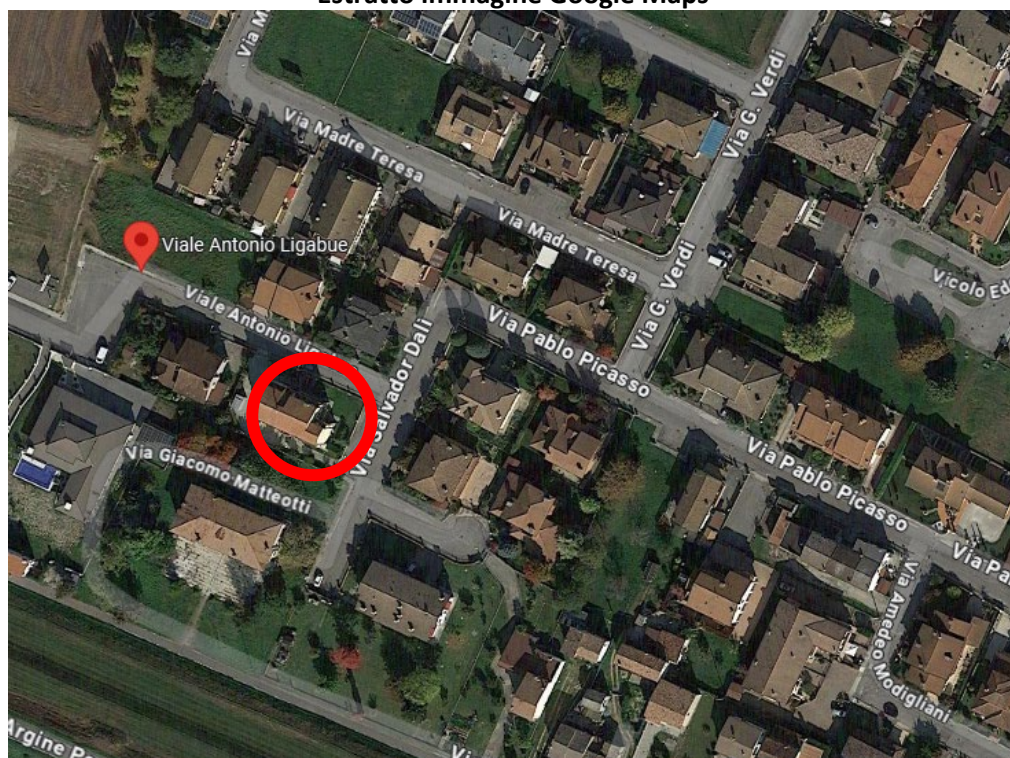
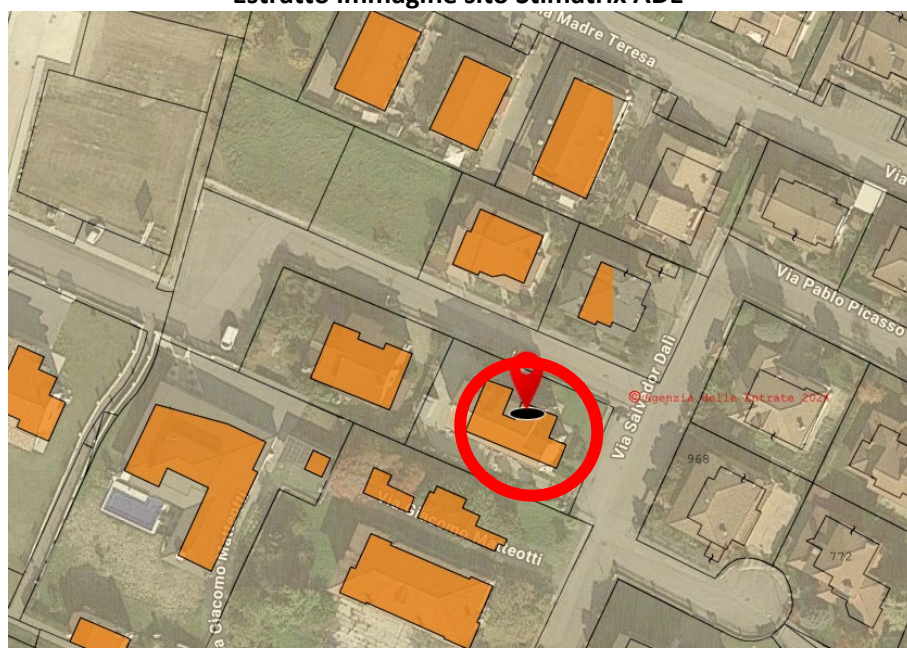
Lotto: 39

Valore complessivo intero: € 54.280,00

Valore che si arrotonda ad: € 54.300,00

**Comune di STIENTA
VIA LIGABUE 23/2****Lotto: 39 Mappale 850 sub 7 e 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e garage al piano terra facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al garage avviene attraverso due cancelli posti su viale A. Ligabue. L'appartamento è al civico 23 interno 2

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

Identificativo corpo: A

Appartamento al piano primo di mq. Catastali 87, 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 7,**

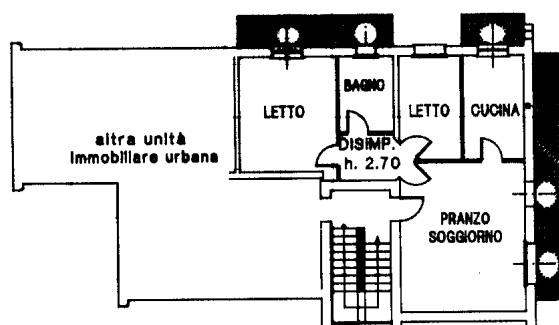
Classamento: Rendita: Euro 290,51

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: totale 93 m² totale escluse aree scoperte 87 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE scala 1 Piano T-1

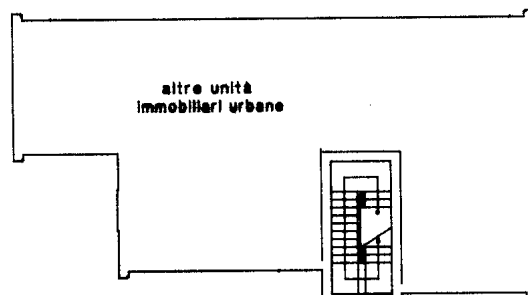
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 Pratica n. 130077 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2983.1/2001)
- VARIAZIONE del 05/07/1999 in atti dal 05/07/1999 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. H00512.1/1999)
- COSTITUZIONE del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (n. D00995.1/1998)

Planimetria mapp. 850 Sub 7 rappresentata non in scala



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

Identificativo corpo: B

Garage al piano terra di mq. Catastali 14, 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 3,**

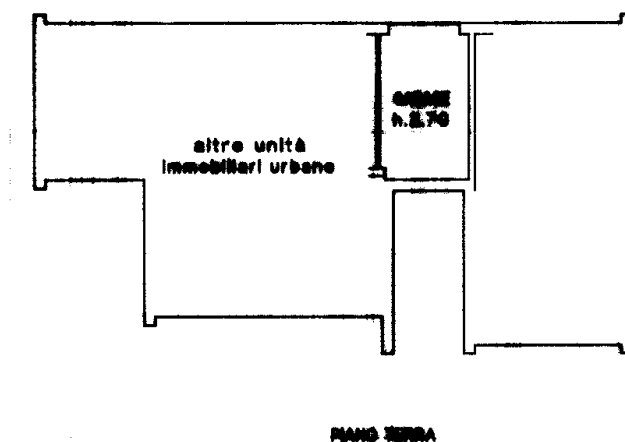
Classamento: Rendita: Euro 33,98

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 m², Superficie catastale: totale 14 m², VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001 Pratica n. 130077 in atti dal 08/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2983.1/2001)
- VARIAZIONE del 05/07/1999 in atti dal 05/07/1999 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. H00512.1/1999)
- COSTITUZIONE del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (n. D00995.1/1998)

Planimetria mapp. 850 Sub 3 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 all' area coperta e scoperta a servizio del condominio:

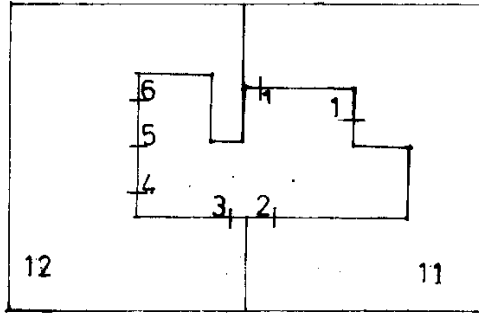
CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STIENTA

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

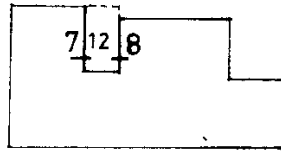
Bene comune non censibile (vano scala con contatori e area scoperta) VICOLO ANTONIO LIGABUE Piano T

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

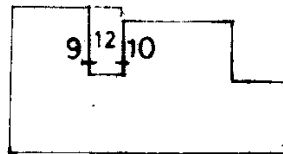


PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



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:

APPARTAMENTO SUB 7: nord/ovest/sud area comune mapp. 850 sub 12; est mappale 850 sub 12 (vano scale) e sub 8

GARAGE SUB 3: nord/sud area comune mapp. 850 sub 12; est mappale 850 sub 2; ovest mappale 850 sub 4, 5

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 primo e garage al piano terra facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al garage avviene attraverso due cancelli posti su viale A. Ligabue. L'appartamento è al civico 23 interno 2

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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO.

Contratto di locazione registrato a FERRARA n.TG5/2022 serie 3T 7890 settembre 2022; durata contratto 07/09/2022 al 06/09/2026 tipologia 4+4 locazione importo anno € 4.800,00

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia da ritenersi congruo

Il contratto risulta registrato settembre 2022, 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 **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 3,7,12 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 3,7,12 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 GIUDIZIALE [redacted] contro [redacted]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
 25/11/2024 (allegata)**

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Come meglio descritto nell'atto di provenienza:

La vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e
di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si
trova e col trasferimento nella Società acquirente di
tutte le ragioni, azioni e diritti che al venditore
competono sui beni venduti, loro aderenze, sovrastan-
ze, pertinenze, infissi, seminfissi, usi, comunioni,
servitù attive e passive se e come esistano ed abbia-
no legale ragione di esistere. =====

Poiché il tetto ha notevoli perdite, con forti infiltrazioni nel vano scale e nei due appartamenti al p.2, lato strada, saranno da prevedere interventi manutentivi i cui costi sono da suddividere in base alle quote millesimali, ma indicativamente ipotizzabili di incidenza pari a 2.500 euro/unità. (da verificare e definire)

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

Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 57473/2020 relativa all'u.i. fg. 11, part. 850, sub. 7. Classe energetica D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 27/09/2005

[REDACTED] proprietà 1/1
Atto di Compravendita del 27/09/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 177035. Nota presentata con Modello Unico n. 5916.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 06/10/2005. Registro particolare 5916, Registro Generale 10763.

Proprietario dal 27/12/1990 al 27/09/2005

[REDACTED] proprietà 1/1
Atto di Compravendita del 27/12/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] 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: [REDACTED]
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: [REDACTED]
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.

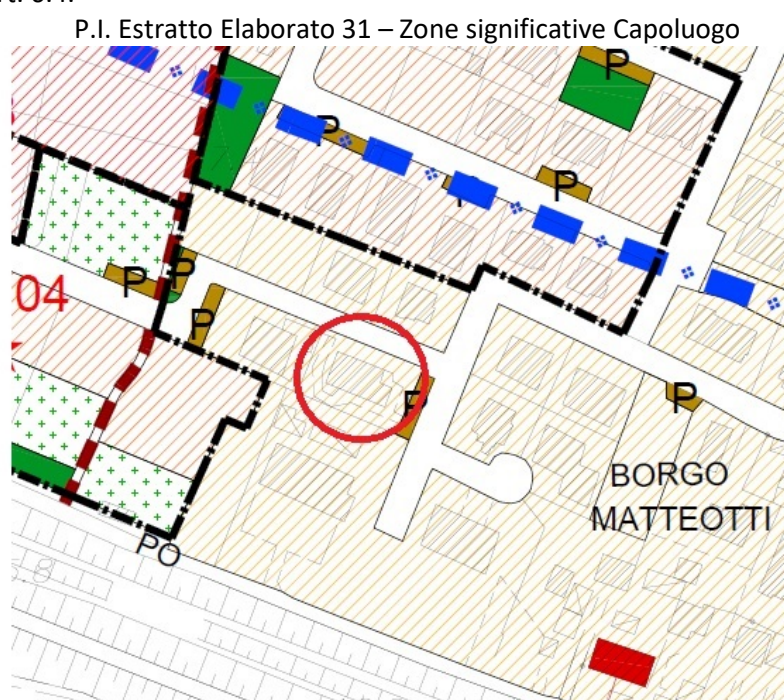
7.1 Conformità edilizia:

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

Pertanto si può attestare la conformità edilizia.

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.



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 P.1 e garage P.T.

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e garage facenti parte di un complesso residenziale costituito da n.5 alloggi a blocco e n.5 garage, su tre piani fuori terra. L'ingresso pedonale e carraio al garage avviene attraverso due cancelli posti su viale A. Ligabue.

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 pranzo-soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e disimpegno. I serramenti esterni sono in legno e protetti da avvolgibili in pvc; 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. Pareti a civile e tinteggiate. Tutti i locali sono stati recentemente tinteggiati. L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e condizionatore. Il conduttore dichiara che la caldaia, pur funzionando, manca dei documenti di prima accensione e quindi di libretto. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente. E' presente un garage pavimentato, 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.

Il tutto si presenta in medio/buono stato, anche se il complesso in genere presenta criticità e degrado per incuria dei conduttori. Infiltrazioni sotto a terrazze. Muri esterni scrostati, con muffe.

N.B.= di evidenza differenza fra le superfici catastali e quelle ricavate dalle quote riportate nelle planimetrie concessionate, che sommano a circa 80 mq, coerente con gli altri appartamenti , e che si ritengono più reali.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
appartamento	80	1,0	80
garage	14	0.5	7

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 Sienta 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 online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Sienta 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:

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

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:

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

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:

$$\text{sup} = 80 \text{ (comunale)} + 14/2 \text{ (garage)} = 87$$

$$\text{valorizzazione: mq. } 87 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 69.600,00$$

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 87 mq., è al p.t., con comodo accesso, molto luminoso, buona posizione, ed è dotato di garage proprio, è locato ad un canone mensile di euro 400/m; dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$V_a = R / i$$

Dove R è la rendita pari a 4.800, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7.5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 64.000.

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

$$69.600 + 64.000 / 2 = 66.800$$

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 66.800,00

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 planimetrie concessionate. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

Si ritiene la superficie riportata nella visura catastale non rispondente al reale

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 66.800,00**

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%) **€ - 10.020,00**

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: **€ 54.280,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 54.300,00**

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





TECNICO