

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 2
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE DI MQ.45 AL PIANO TERRA
IN VIALE TRIESTE 16, ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
15/03/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]
CURATORE: [REDACTED]

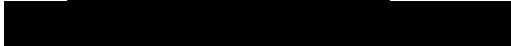
[Handwritten signature] [Red circular stamp: INGEGNERI DELLA PROV. DI ROVIGO] [REDACTED]



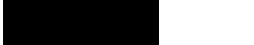
Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 2
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE DI MQ.45 cat. AL P. TERRA
VIALE TRIESTE 16, COMUNE DI ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: 
Telefono: 
Fax: 
Email: 



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 45 catastali al p. terra, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso terziario e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 16 da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Lotto: 2

Corpo: A

Categoria: garage (C6)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 20,**

Classamento: Rendita: Euro 178,95

Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 45 m², Superficie catastale 47 m², Indirizzo: VIALE TRIESTE N.16, Piano S1

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 Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 21, piano T, BCNC**
(AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 18 particella 107 ente urbano**

Confini intero lotto:

nord mappale 107 sub 19

sud mappale 108

ovest mappale 107 sub 21

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Dalla ricerca presso l'A.D.E. di Rovigo, non sono emerse formalità relative a locazioni o comodati relativi all'immobile oggetto della presente relazione peritale

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 45 al p. terra, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso terziario e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 16 da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Lotto: 2

Valore complessivo intero: € 13.940,00

Valore che si arrotonda ad: € 14.000,00



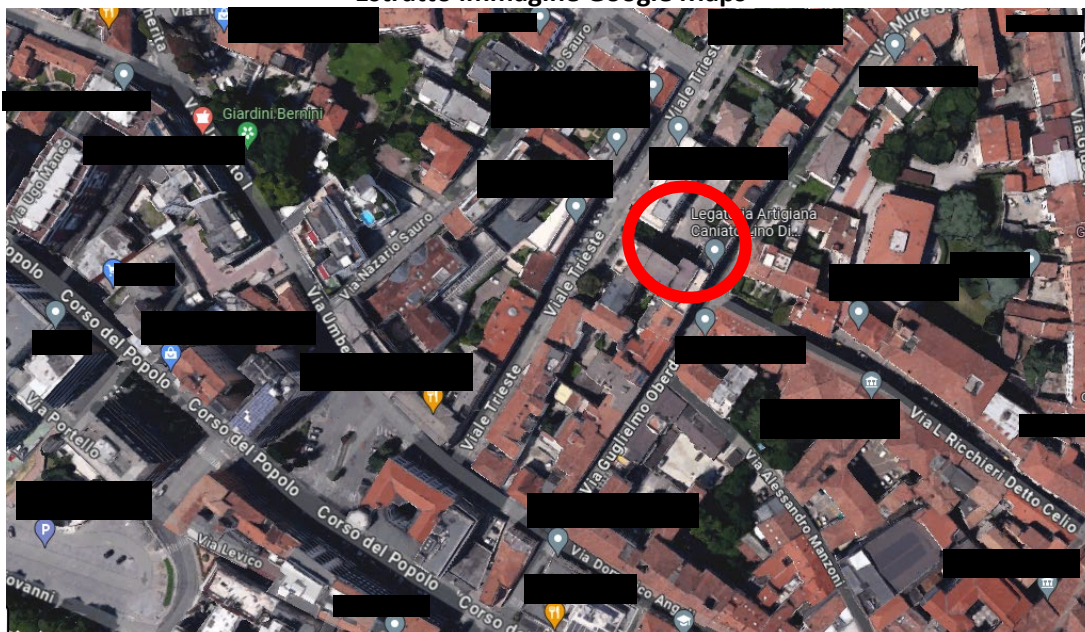
Comune di ROVIGO
Viale Trieste civico 16 catastale

Lotto: 2

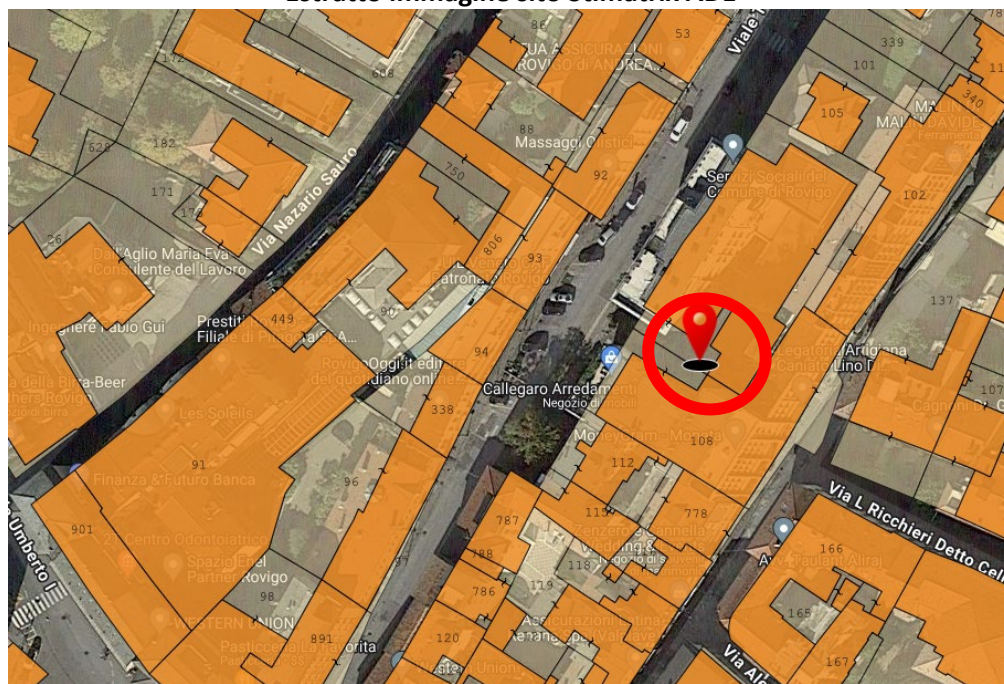
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 45 catastali al p. terra, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso terziario e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 16 da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Unità ad uso garage di mq.45 al piano terra, in viale Trieste 16, Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

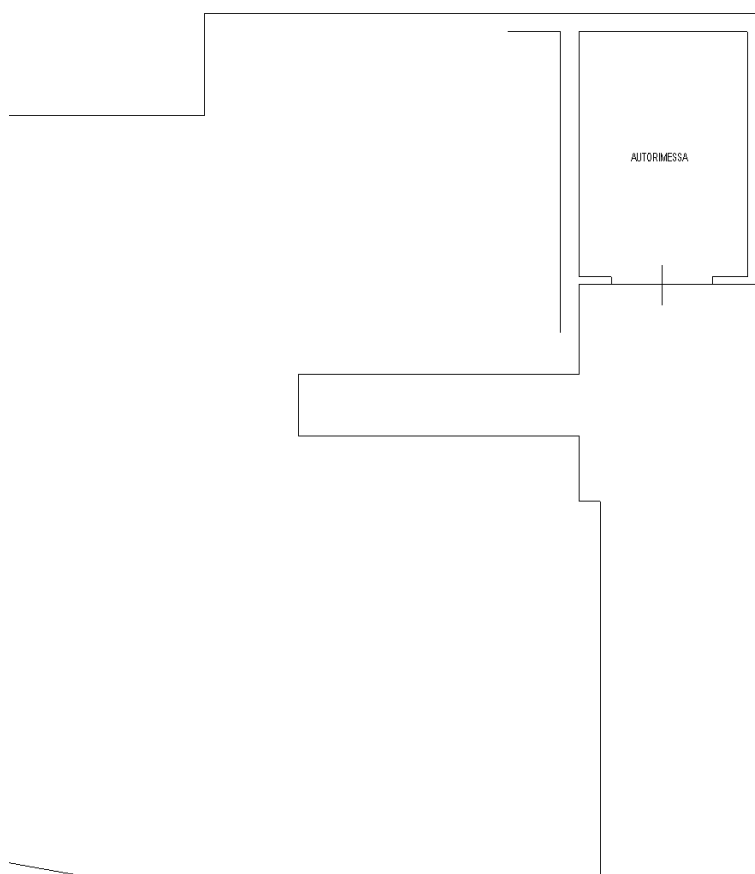
COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 20,**

Classamento: Rendita: Euro 178,95

Categoria C/6), Classe 4, Consistenza 45 m², Superficie catastale 47 m², Indirizzo: VIALE TRIESTE N.16, Piano S1Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2004 Pratica n. RO0093808 in atti dal 28/10/2004 (n. 5423.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/02/1985 in atti dal 05/10/1992 AMPLIAMENTO (n. RO259.1/1985)

Planimetria mapp. 107 Sub 20 rappresentata non in scala

Viale Trieste



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:**

come da tabella millesimale allegata al regolamento di condominio all'unità in oggetto compete quota di 13,69/1.000.

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 21, piano T, BCNC (AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 18 particella 107 ente urbano**

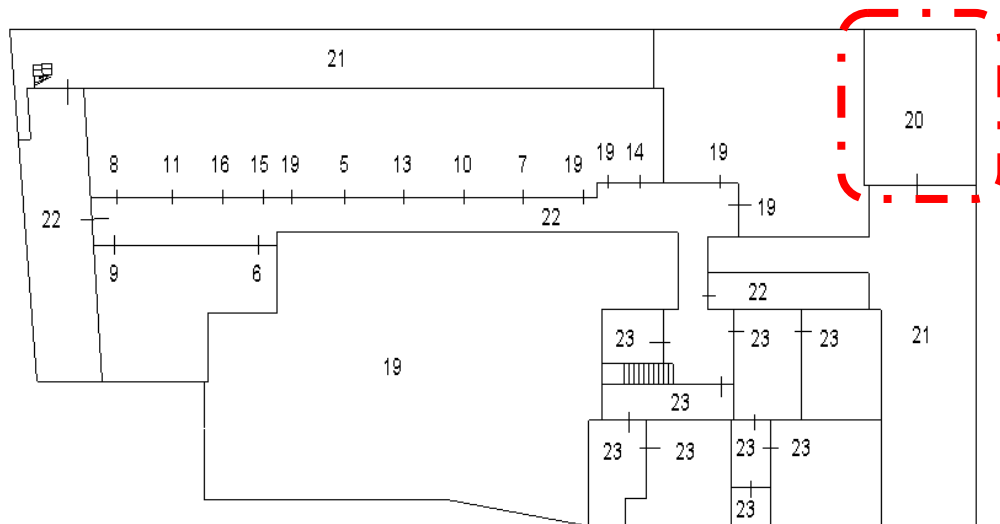
Elenco subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

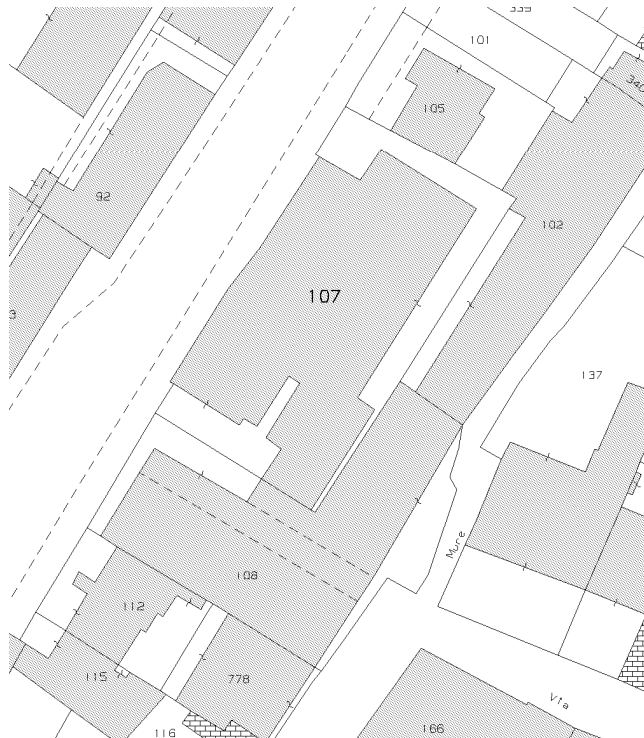
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROVIGO	RO	18	107		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIALE TRIESTE	16	S1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18						SOPPRESSO
19	VIALE TRIESTE	18	S1-T - 1			UFFICIO PUBBLICO
20	VIALE TRIESTE	16	S1			AUTORIMESSA
21	VIALE TRIESTE	16	T			BCNC (AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)
22	VIALE TRIESTE	16	S1-T - 1-5			BCNC (DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, VANO SCALA, TERRAZZO E LAVATOIO IN COPERTURA COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)
23	VIALE TRIESTE	16	S1			BCNC (LOCALI TECNICI COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)



Elaborato planimetrico riprodotto non in scala**PIANO SEMINTERRATO**

Non vi è corrispondenza per quanto riguarda il confine est fra elaborato planimetrico (pare fino a confine con mapp.108) e estratto di mappa (pare presente fetta di cortile del mapp. 107)

Estratto di mappa riprodotto non in scala**Confini intero lotto:**

nord mappale 107 sub 19
 sud mappale mappale 108
 ovest mappale 107 sub 21



Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 45 al p. terra, parte di un complesso condominiale ad uso terziario e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 16 da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: residenziale commerciale

Area urbanistica: centro storico

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Rovigo

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero (presenti temporaneamente materiali di impresa, senza titolo, in fase di liberazione)

Dalla ricerca presso l'A.D.E. di Rovigo, non sono emerse formalità relative a locazioni o comodati relativi all'immobile oggetto della presente relazione peritale

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 **08/02/2024** 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:

Difficoltà di accesso con auto, per spazi stretti per girarsi o fare manovra

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE del 02/08/2010 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 7180**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 115305/30651 del 27/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo capitale € 1.100.000,00 importo totale € 2.200.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 27/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
08/02/2024 (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. Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni.

Nell'atto di provenienza non si riportano regolamenti condominiali o quote condominiali relative alla singola unità mappale 107 sub 20 ma la seguente frase:

Nella presente vendita è compresa una quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni di un edificio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti Codice Civile"

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. non si hanno indicazioni di merito su eventuali crediti che potrebbero essere addebitati all'acquirente.

N.B.= come da tabella millesimale allegata al regolamento di condominio all'unità in oggetto compete quota di 13,69/1.000.

Attestazione Prestazione Energetica:

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del fabbricato oggetto della presente procedura trattandosi di garage.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Fabbricato identificato nel Comune di Rovigo nel Fg. 18, M.N.ro 107 sub.20:

Attuale proprietario dal 27/07/2010

[REDACTED] **Proprieta' 1/1**
Atto di Compravendita del 27/07/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 115304 – UR Registrazione n.1970 registrato in data 28/07/2010. Trascrizione a favore del 02/08/2010 - Registro Particolare 4405 Registro Generale 7179.

Precedente proprietario dal 18/12/2008 al 27/07/2010

[REDACTED] **Proprietà 1/1.**
Atto del 18/12/2008 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 69272 - UU Sede FERRARA (FE) Registrazione n. 150 registrato in data 08/01/2009 - CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 1129.1/2009
Atto integrativo 26/03/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede Ferrara (FE) rep.n.69522 registrato a Ferrara il 3 Aprile 2009 n.2509 annotato a Rovigo il 12/03/2009 rep.n.2341/430.

Precedente proprietario dal 27/09/2007 al 18/12/2008

[REDACTED] **Proprieta' 1/1.**
Atto del 27/09/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 92263 -



COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6122.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 09/10/2007. Trascritta a Rovigo il 08/10/2007 – R.G. 11692 R.P.6122.

Precedente proprietario dal 21/11/2002 al 27/09/2007

[REDACTED]

Proprieta' 1/1

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 279 – DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 575.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 27/01/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Costruzione fabbricato UT 139/52

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di edificazione

Per lavori: Costruzione fabbricato

Pratica presentata con prot. 3189 del 14/02/1952. Autorizzazione rilasciata in data 10/03/1952

Identificativo: Variante UT 417/53

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di variante

Per lavori: Costruzione fabbricato

Pratica presentata con prot.7382 del 20/04/1953. Autorizzazione rilasciata in data 18/05/1953.

Identificativo: Certificato di abitabilità pos. N.21/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato

Domanda presentata con prot.4551 del 21/03/1955. Certificato di abitabilità rilasciato in data 08/04/1955.

Identificativo: Concessione alla edificabilità UT 1125/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Varianti interne con annessione di un appartamento agli uffici della Sede.

Pratica presentata con prot.11192 del 09/11/1977. Concessione n.84 del 08/02/1978.

Identificativo: Concessione alla edificabilità UT 1179/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Ristrutturazione, modifiche prospetti e cambio parziale di destinazione d'uso.

Pratica presentata con prot.14874 del 22/11/1982. Concessione n.472 del 19/09/1983.

Nota: alcuni interventi edilizi riportati nella presente pratica non sembrano essere stati realizzati.

Identificativo: Passo Carrabile UT 1159/98

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Domanda

Per lavori: Richiesta autorizzazione apposizione passo carraio sul portone di accesso di v.le Trieste n.16.

Domanda presentata con prot. n.14216 del 28/08/1998. Autorizzazione rilasciata in data 24/03/1999.

Identificativo: DIA UT 1125/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria per l'adeguamento alla normativa antincendio dei locali della C.T. comprendendo anche l'adeguamento alle specifiche norme vigenti in materia della canna fumaria.

Pratica presentata con prot. 15333 del 30/07/1999.

Identificativo: DIA UT 1243/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Interventi di manutenzione sui terrazzi e coperture.

Pratica presentata con prot.16739 del 19/08/1999.

Identificativo: PdC in sanatoria UT 1332/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione con parziale mutamento di destinazione d'uso.

Pratica presentata in data 30/09/2003 prot.45586. Permesso di costruire n°85 in sanatoria D.P.R. 380/01 art.36 rilasciato in data 07/04/2005

Note: E' stato richiesto certificato di Agibilità in data 08/07/2010 prot. n.17990; non essendo presenti comunicazioni di diniego da parte del Comune l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

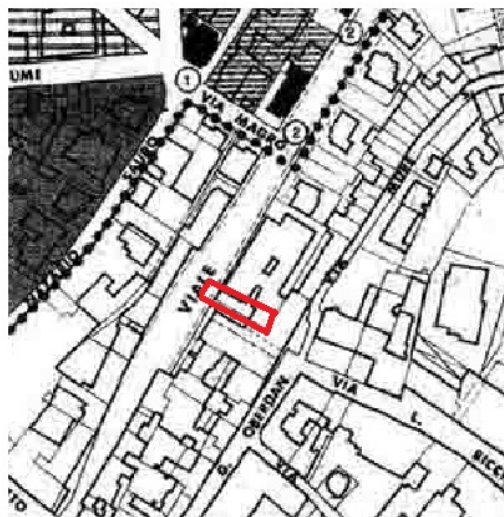
La situazione attuale dell'immobile trova corrispondenza con le pratiche edilizie acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1A – Centro storico del capoluogo.





LEGENDA

1. ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	A1A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
	A1B EDIFICI E AREE DI PERTINENZA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE
	A1B EDIFICI E INSEDIAMENTI RURALI DI CUI ALL'ART.10 L.R. 24/85 CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE

DESCRIZIONE:

Trattasi di autorimessa in basse condizioni di manutenzione. La struttura portante è in muratura intonacata e pavimento in piastrelle di graniglia di cemento; presenti infiltrazioni. Intonaci scrostati. altezza interna 2,50 m. Il portone scorrevole laterale risulta bloccato, da sottoporre a interventi manutentivi. L'unità è dotata di illuminazione anche se non è stato verificato il corretto funzionamento dell'impianto elettrico dati gli impianti assai vetusti. Presenti all'interno vecchie serpentine di riscaldamento obsolete. Presente lavandino. L'accesso all'autorimessa avviene da un viottolo stretto pavimentato condominiale che, protetto da cancello carrabile, si affaccia su viale Trieste; potrebbe presentarsi difficoltà di manovra per girarsi; l'accesso è dotato di passo carrabile autorizzato. All'interno non sono presenti finestre. Larghezza interna 4,85 m. profondità 7,40.

Il tutto si presenta in basso stato, ma può essere utilizzato come magazzino, molto comodo al centro storico cittadino

TABELLA DELLE SUPERFICI

	Superficie catastale TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
AUTORIMESSA	41,20	1	41,00
			41,00

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, Ma data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Rovigo. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni garage posto in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti o troppo bassi, si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 390 euro/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 (basse)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (scomodo ma largo, utilizzabile come magazzino);
- la vetustà del fabbricato (anni '50);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (basso);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (garage)
- la dotazione degli impianti tecnologici (vetusti);
- il grado delle finiture (basso);
- le tecniche costruttive (murature e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (centro storico);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

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, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, ma soprattutto della buona posizione, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 400/mq garage

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$41 \times 400 = 16.400$$

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 garage

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionarie 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 in unico lotto di:

quota di PIENA proprietà di:

GARAGE Cat. C/6

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 16.400.**

È opportuno che l'offerente prenda contatto con il Curatore per un aggiornamento della situazione debitoria verso il Condominio; il Curatore comunicherà il dato dopo puntuale riscontro dall'Amministratore.

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%) **€ - 2.460,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.940,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 14.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 08/02/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 15/03/24

