

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 27
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL P.PRIMO, CON CANTINA
IN VIA UMBERTO I CIVICO 35, VILLADOSE

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
19/08/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

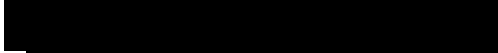
G.D: [REDACTED]
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 27
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL P.PRIMO, CON CANTINA
IN VIA UMBERTO I CIVICO 35, VILLADOSE

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 27**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 56 catastali, con cantina di mq. 8, parte di un piccolo complesso immobiliare, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose.

Bene: QUOTA PARI AD 1/5 DI PIENA PROPRIETA' di piccola area di mq. 3, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose

Corpo: A

Categoria: appartamento

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 19,**

Classamento: Rendita: Euro 135,57

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani Superficie catastale: Totale: 56 m²

Totale: escluse aree scoperte: 56 m² Indirizzo: VIA UMBERTO I° n. 35, Piano S1

Corpo: B

Categoria: unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 12,**

Classamento: Rendita: Euro 14,05

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m², Superficie catastale: 8 m², Indirizzo: VIA UMBERTO

I° n. 35, Piano S1

Bene: QUOTA PARI AD 1/5 DI PIENA PROPRIETA' di piccola area scoperta di mq.3

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 1104**

Categoria F/1, Consistenza 3 m², Indirizzo: VIA UMBERTO I° n. 35, Piano T

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

- **Foglio 21 particella 1104 ente urbano mq.3**

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 VILLADOSE sezione urbana Villadose

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 9, VIA UMBERTO I° P.T BCNC**

BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALE, AI SUB 1,2,11,12,15,7,8,13,19

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 21, mappale 976 qualita ENTE URBANO, superficie catastale 772 mq**

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

Confini per tutto il lotto

Appartamento 976 sub 19 nord mappale 155, est mappale 160 e 976 sub 9, ovest mappale 5, sud 976 sub 13

cantina 976 sub 12 nord mappale 155, est mappale 976 sub 11 e 976 sub 9, sud 976 sub 11, ovest 976 sub 11 e mapp. 5

Area mapp. 1104 nord mapp. 160, ovest e sud mappale 976 area scop., est mappale 970

Area scoperta mapp. 976: nord 976 fabbricati, est mapp. 970, 160, 1104 e 1134, sud mapp. 1072, ovest mappali 592, 523, 6, 509

2. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

UN PRECEDENTE CONTRATTO DI LOCAZIONE è STATO DISDETTATO e l'appartamento è liberato

- 3. Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di appartamento al piano primo di mq. 56 catastali, con cantina di mq. 8, parte di un complesso condominiale, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose.

Bene: QUOTA PARI AD 1/5 DI PIENA PROPRIETA' di piccola area di mq. 3, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose

Lotto: 27

Valore complessivo intero: € 32.890,00

Valore che si arrotonda ad: € 33.000,00

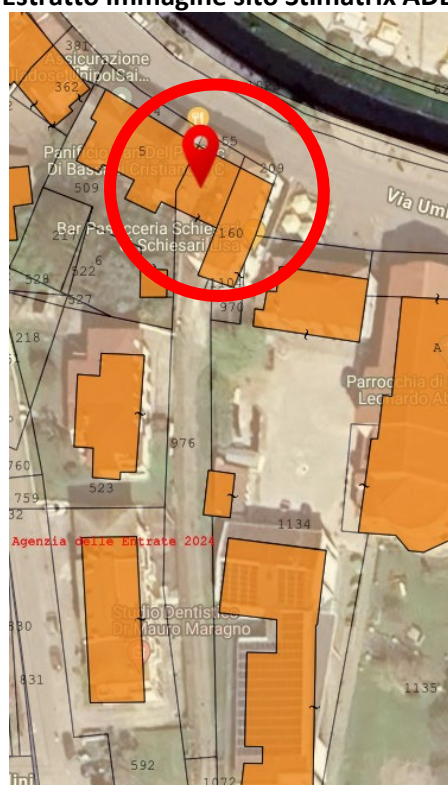
Mappale 972 SUB 19 E SUB 12;

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 56 catastali, con cantina di mq. 8, parte di un complesso condominiale, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Appartamento al piano primo di mq 56 catastali, in via Umberto I civico 35, Villadose**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 19,**

Classamento: Rendita: Euro 135,57

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani Superficie catastale: Totale: 56 m²Totale: escluse aree scoperte: 56 m² Indirizzo: VIA UMBERTO I° n. 35, Piano S1Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2022 Pratica n. RO0027162 in atti dal 03/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27162.1/2022)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2011 Pratica n. RO0093680 in atti dal 28/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20365.1/2011)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/06/2010 Pratica n. RO0075662 in atti dal 28/06/2010 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 3215.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2003 Pratica n. 92980 in atti dal 26/08/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9659.1/2003)
- VARIAZIONE del 26/08/2002 Pratica n. 85755 in atti dal 26/08/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3311.1/2002)
- COSTITUZIONE del 18/03/1996 in atti dal 25/03/1996 (n. 1163.1/1996)

Planimetria mapp. 976 Sub 19 rappresentata non in scala

Piano Primo



Identificativo corpo: B**Cantina al piano seminterrato di mq 8 catastali, in via UMBERTO I civico 35, Villadose**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

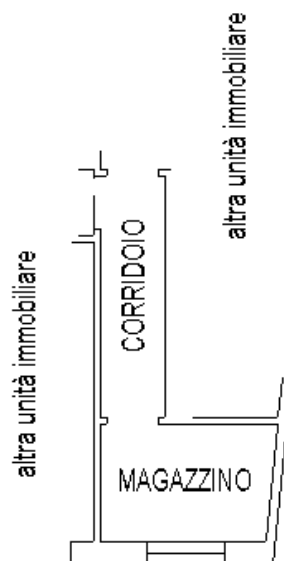
COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 12,**

Classamento: Rendita: Euro 14,05

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m², Superficie catastale: 8 m², Indirizzo: VIA UMBERTO I° n. 35, Piano S1Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2022 Pratica n. RO0027162 in atti dal 03/05/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27162.1/2022)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2011 Pratica n. RO0093680 in atti dal 28/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20365.1/2011)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/06/2010 Pratica n. RO0075662 in atti dal 28/06/2010 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 3215.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2003 Pratica n. 92980 in atti dal 26/08/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9659.1/2003)
- VARIAZIONE del 26/08/2002 Pratica n. 85755 in atti dal 26/08/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3311.1/2002)
- COSTITUZIONE del 18/03/1996 in atti dal 25/03/1996 (n. 1163.1/1996)

Planimetria mapp. 976 Sub 12 rappresentata non in scala***Piano seminterrato H.2,20***

Identificativo corpo: C**Piccola area scoperta di mq 3 catastali, in via UMBERTO I civico 35, Villadose**

Quota e tipologia del diritto

1/5 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

• [redacted] **Proprieta' 1/5**
 [redacted] Proprieta' 1/5
 Regime: bene personale
 [redacted] Proprieta' 1/10 in
 regime di comunione dei beni con [redacted]
 [redacted] Proprieta'
 1/10 in regime di comunione dei beni con [redacted]
 [redacted] Proprieta' 1/5
 [redacted] Proprieta' 1/5

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

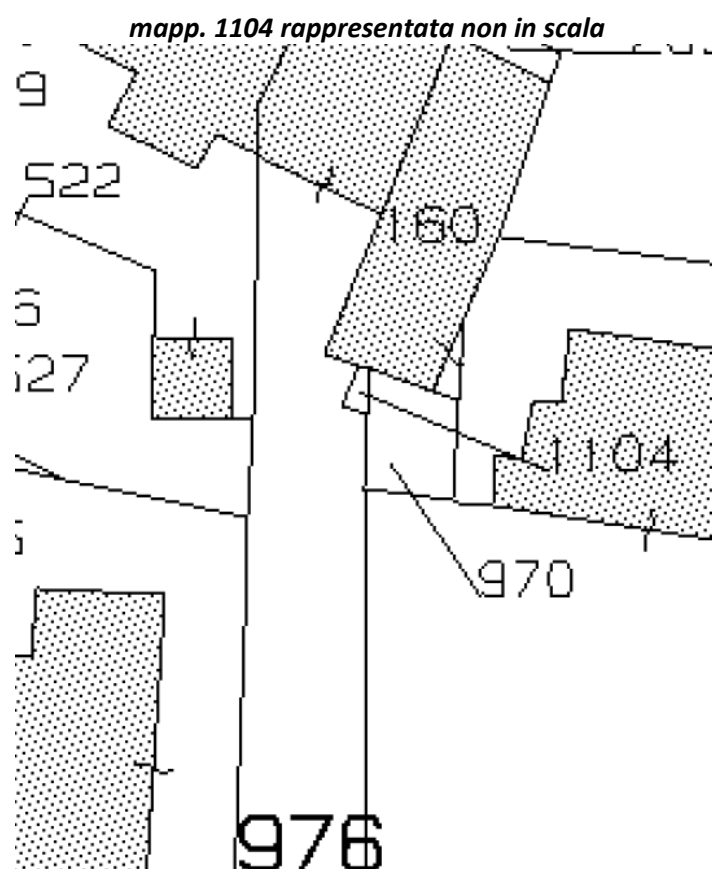
- **Foglio VI 21 particella 1104**

Categoria F/1, Consistenza 3 m², Indirizzo: VIA UMBERTO I° n. 35, Piano T

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

- **Foglio 21 particella 1104 ente urbano mq.3**



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

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 21 particella 976 subalterno 9, VIA UMBERTO I° P.T BCNC**

BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO SCALE, AI SUB 1,2,11,12,15,7,8,13,19

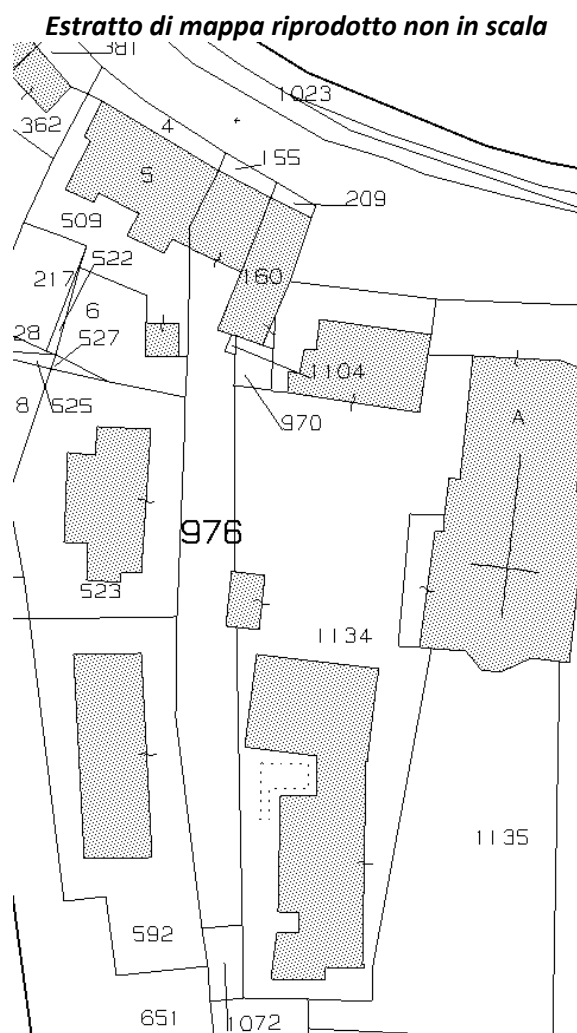
CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 21, mappale 976** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 772 mq

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari (corte cui si accede da sud)

**Confini per tutto il lotto**

Appartamento 976 sub 19 nord mappale 155, est mappale 160 e 976 sub 9, ovest mappale 5, sud 976 sub 13

cantina 976 sub 12 nord mappale 155, est mappale 976 sub 11 e 976 sub 9, sud 976 sub 11, ovest 976 sub 11 e mapp. 5

Area mapp. 1104 nord mapp. 160, ovest e sud mappale 976 area scop., est mappale 970

Area scoperta mapp. 976: nord 976 fabbricati, est mapp. 970, 160, 1104 e 1134, sud mapp. 1072, ovest mappali 592, 523, 6, 509

Conformità catastale: PICCOLE DIFFORMITA'

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 salvo la mancanza, tra soggiorno e ingresso, di un muretto divisorio non di rilievo. La porta che dà accesso al locale magazzino non si trova all'accesso dello stesso ma all'inizio del corridoio, diversità non rilevante ai fini catastali, che non influisce su consistenza e rendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 56 catastali, con cantina di mq. 8, parte di un complesso condominiale, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose.

Bene: QUOTA PARI AD 1/5 DI PIENA PROPRIETA' di piccola area di mq. 3, sito in via Umberto I° civico 35, comune di Villadose

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 Villadose

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

Un precedente CONTRATTO DI LOCAZIONE è stato disdetto, con liberazione dei locali in oggetto.

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 **11/07/2024 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:

Nessuna

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]
 [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
 11/07/2024 (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., e 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.**

- Dotazioni condominiali:

Nella vendita è compresa la comproprietà pro quota della relativa area coperta e scoperta, e di tutto quanto altro comune in un edificio in condominio ai sensi degli artt.1117 e seguenti C. C. ed in particolare del terreno part.976 sub 18 coerte, e sub.9 vano scale.

Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 44918/2018 relativa all'u.i. Sez.VI fg. 21, part. 976, sub. 19.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 27/02/2003

[REDACTED] Proprieta' 1/1
 Atto di Compravendita del 27/02/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROVIGO (RO)
 Repertorio n. 166365. Trascritta a Rovigo il 05/03/2003. Registro Particolare 1330 Registro Generale 2206.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Identificativo: C.E. pratica n.171/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso negozi, uffici e appartamenti

Concessione n.309 rilasciata in data 30/09/1993 prot. n.9619.

Parere favorevole della Commissione Edilizia del 17/12/1997.

Identificativo: P. di R. di iniziativa privata – pratica n.150/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano di recupero

Per lavori: Variazione di perimetrazione L.R. 47 del 01/09/93 art.3 c.2

Pratica presentata in data 14/04/2016 prot.53879

Identificativo: Variazione convenzione – pratica n.29/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variazione convenzione del 17/09/90 rep. 106800/7393

Per lavori: Modifica alla convenzione del Paino di Recupero di iniziativa privata.

Pratica presentata in data 11/02/1998 prot. n.1161.

Identificativo: Concessione pratica n.624/9/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Sanatoria amministrativa art.97 L.R. 61/85, per varianti interne ed esterne alla Concessione edilizia n.309 in data 30/09/1993 (UT 9619/171/91) “costruzione fabbricato ad uso negozi, uffici e appartamenti in via Umberto I°”; completamento lavori non ultimati nei termini, porzione di fabbricato al piano primo e secondo.

Pratica presentata in data 21/01/2002 prot. n. 624/02. Concessione n.36 rilasciata in data 06/05/2002.

Identificativo: DIA n.120/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di una tramezzatura interna nel piano interrato del fabbricato sito a Villadose in via Umberto I°.

Pratica presentata in data 31/07/2002 prot. n.6867.

Identificativo: Autorizzazione di abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: Per i quali vennero rilasciate le concessioni edilizie n.309 in data 30/09/1993 (U.T. 5961/171/91) e n.36 in data 06/05/2002 (U.T. 624/9/2002); e la DIA presentata in data 31/07/2002 prot. n.6867 (U.T. 120/2002).

Domanda presentata in data 10/02/2003 prot. n. 1337. Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 21/02/2003 prot. n.1337/2003.

7.1 Conformità edilizia:

La distribuzione interna dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della C.E. n.624/9/2002; la lunghezza di alcune pareti non rispetta le tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

La destinazione dei locali concessionata è ad ufficio mentre quella attuale è residenziale. La porta che dà accesso al locale magazzino non si trova all'accesso dello stesso ma all'inizio del corridoio.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che le difformità evidenziate possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione, trattandosi di difformità interne che non dovrebbero comportare aumento di volume o di superfici, o cambio di destinazione senza opere. Per la regolarizzazione si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **4.000 euro**.

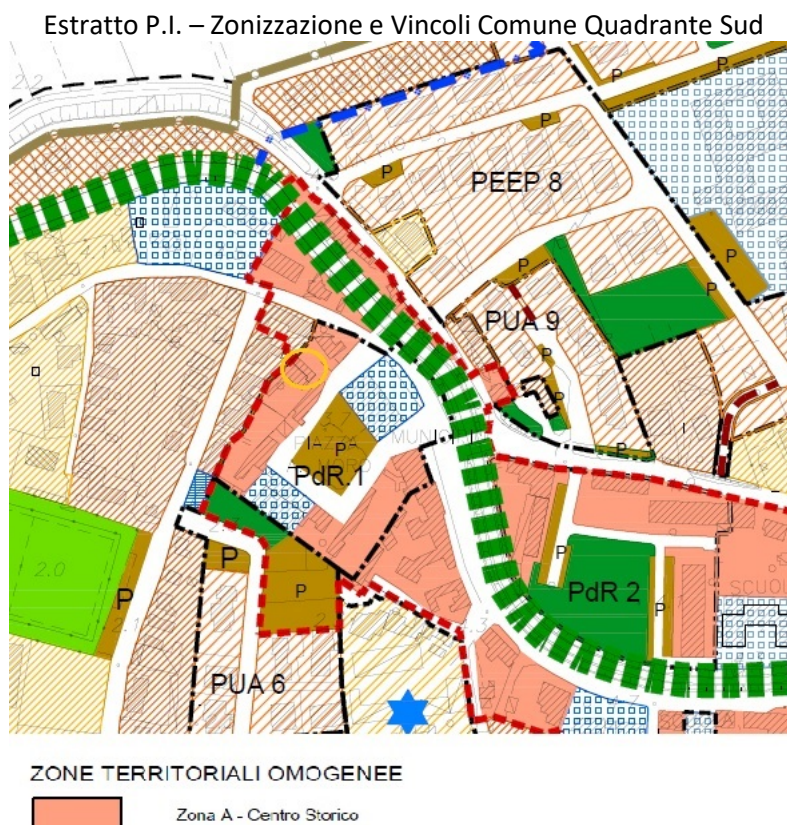
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le. Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sa-

nabilità 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.

si sono rilevate però le singole misure di ogni locale che in alcune pareti attestano il mancato rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona A – Centro storico, art.5.3 delle NTO.



Descrizione: **appartamento p.p e magazzino s.i.**

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e piccolo magazzino sito nel seminterrato di un condominio composto da tre piani fuori terra più un seminterrato.

L'appartamento è dotato di finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di discreta qualità; è composto da soggiorno con zona cottura, camera da letto, wc e disimpegno. I serramenti esterni sono in legno protetti da scuri anch'essi in legno cattivo stato; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso è blindato. I pavimenti sono in gres porcellanato. Il wc è rivestito con piastrelle in gres porcellanato.

Tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente.

Nella parete del soggiorno, che dà verso l'esterno, è presente una estesa macchia di muffa che si estende dal soffitto fino al battiscopa. Una macchia di umidità è presente anche nel muro della stan-

za da letto che dà verso l'esterno; sopra ai battiscopa del soggiorno il colore risulta diffusamente scrostato.

Al piano semi interrato è presente un locale magazzino con le pareti che presentano evidenti macchie di umidità di risalita e di infiltrazioni dal serramento esterno. Il serramento esterno e la porta di accesso al corridoio sono in legno.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
Appartamento	56	1,0	56,00
Magazzino/cantina	8	0,5	4,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

1.° CRITERIO:

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 Villadose. 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 casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Tolti i valori troppo bassi (case in cattivo stato, da ristrutturare) e quelli troppo elevati (case appena ristrutturate) Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, risultato pari a 680 euro/mq

sito	prezzo	mq	€/mq
idealista	130000	130	1.000,00
	88000	150	586,67
	90000	90	1.000,00
	209000	250	836,00
	170000	450	377,78
	35000	90	388,89
	95000	400	237,50
	230000	221	1.040,72
	125000	145	862,07
	18500	50	370,00
	28000	95	294,74
	125000	150	833,33
	169000	203	832,51
	105000	150	700,00
immobiliare	210000	250	840,00
	89000	84	1.059,52
	35000	99	353,54
	125000	140	892,86
	145000	290	500,00
	37200	70	531,43
	75000	156	480,77
	85000	140	607,14

	99000	400	247,50
	20000	75	266,67
	69000	90	766,67
casa,it	138000	156	884,62
	230000	220	1.045,45
	30000	70	428,57
	70000	130	538,46
	195000	220	886,36
	90000	95	947,37
	220000	235	936,17
	210000	250	840,00
	62000	90	688,89
	media		679,48

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 Villadose)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medio);
- la vetustà del fabbricato (2003);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (abitativo)
- la dotazione degli impianti tecnologici (dubbio);
- il grado delle finiture (medio);
- le tecniche costruttive (murature c.a. 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 (media);

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:

€ 700/mq casa

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq. } 60,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 42.000,00$$

2° CRITERIO

Poiché anche a Villadose la richiesta di appartamenti in affitto è molto sostenuta, si ritiene corretto applicare il metodo reddituale, che prevede l'acquisto dell'immobile per investimento, potendolo mettere a reddito. Il canone percepito costituirà rendita perpetua. Considerando che

l'appartamento possa essere locato ad un canone mensile di almeno euro 280/mese, dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita pari a $280 \times 12 = 3.360$, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7,5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 44.800, prossimo a quello ottenuto con altro criterio.

La valorizzazione dell'immobile viene quindi calcolato come medi delle due valorizzazioni ottenute: valore = **euro 43.400**

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 casa, 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 cantina

quota di 1/5 di piccola area esterna

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 43.400,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ - 6.510,00**

Detrazione per regolarizzazione amministrativa **€ - 4.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 32.890,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 33.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 11/07/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 19/08/24

