

OGGETTO

TRIBUNALE DI ROVIGO

Liquidazione Controllata 23/2024 R.G.



DOCUMENTO

Giudizio estimativo

Rovigo, 12/02/2025

Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon

(file firmato digitalmente)

GIUDIZIO ESTIMATIVO
Relativo ad un immobile sito in Rovigo
Via Caracchio 9

1. PREMESSA

Nella procedura di liquidazione controllata n. 23/2024 R.G. Tribunale di Rovigo, il Liquidatore, nella persona della Dr.ssa Vallin Licia, ha chiesto allo scrivente coadiutore di esaminare la perizia di stima redatta dall'Ing. Adriano Pastore datata 20/03/2024 al fine di valutare la congruità del più probabile valore di mercato determinato dal Tecnico afferente ad un appartamento sito in Rovigo (RO), Via Caracchio 9.

Assunte le necessarie informazioni, compiute le opportune indagini, lo scrivente espone quanto segue.

2. BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima, sito in Rovigo, Via Caracchio 9, in una zona semiperiferica nel quartiere "Commenda Ovest", consta di un appartamento posto al 4° piano di un più ampio complesso condominiale la cui epoca costruttiva può certamente risalire al 1960.

L'unità immobiliare risulta composta da ingresso, ampia sala da pranzo con annesso angolo cottura e terrazzo, bagno e n. 2 vani letto, inoltre, al piano seminterrato risulta esservi un ulteriore vano cantina ad uso esclusivo.

La superficie esterna lorda è di circa 80,00 mq

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU

Foglio 10 Particella 485 Sub 7

Cat. A3 classe 1 consistenza 4,5 vani sup cat. 85 mq Rendita € 232,41

Intestati:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Proprieta' 1/4

██████████ nata a ██████████ il ██████████ ██████████ Proprieta' 1/4

██████████ nata a ██████████ il ██████████ Proprieta' 1/4

██████████ nata a ██████████ il ██████████ Proprieta' 1/4

PIANO SEMINTERRATO H. 2.00



PIANO QUARTO H. 3.00



4. STATO DI POSSESSO

Sul bene attualmente grava un contratto di locazione abitativa della durata di 3+2 anni il cui canone è stato fissato in 400,00 €/mensili

5. VALUTAZIONE MEDIANTE METODO DEL CONFRONTO

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- appartamento posto al primo piano con soffitta pertinenziale al terzo sito in Rovigo, Piazza Fratelli Cervi 10/a oggetto di compravendita a rogito del [REDACTED]
[REDACTED]
- appartamento posto al quarto piano con cantina al piano terra sito in Rovigo, Via Alfieri 9 oggetto di compravendita a rogito del [REDACTED]

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato.

VALUTAZIONE: € 51.690,00

6. VALUTAZIONE MEDIANTE METODO REDDITUALE

Tenendo conto del contratto di locazione in essere, si adotta il metodo per capitalizzazione del reddito (Income Approach) il quale converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione viene determinato prendendo a riferimento i valori medi di compravendita e di locazione forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rovigo

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	600	900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	6	7,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1200	L	5,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,8	3,8	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	4,9	6,8	L

Considerando il canone mensile fissato nel succitato contratto pari a 400,00 € e tenendo conto di un'incidenza del 35% delle spese afferenti al bene staggito, si determina un canone annuo netto pari a € 3.120,00 ed un saggio di capitalizzazione medio del 6,2%

Il valore dell'appartamento oggetto di stima è dunque pari a:

$$V = \frac{R}{i} = \frac{3.120,00}{0,062} = €50.322,00$$

VALUTAZIONE: € 50.322,00

4. CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni sopra riportate è possibile affermare che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si attesta su € 50.000,00 e pertanto la perizia di stima presente in atti a firma dell'Ing. Adriano Pastore è da ritenersi congrua.

Con ciò lo scrivente ritiene di aver assolto l'incarico affidato e resta a disposizione per tutti i chiarimenti del caso.

Rovigo, 12 Febbraio 2025

Ing. Enrico Zambon (firma apposta digitalmente)

Allegati:

1. Tabulato di stima MCA

TRIBUNALE DI ROVIGO				
PROCEDURA	Liquidazione controllata			
Liquidatore	Dott.ssa Licia Vallin			
Perito	ZAMBON ENRICO	Iscr. Albo prof.	1199 Ordine Ingegneri	

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2				Soggetto
Provincia	Rovigo	Rovigo				Rovigo
Comune	Rovigo	Rovigo				Rovigo
Indirizzo	Piazza Flli Cervi 10/a	Viale Alfieri 9				Via Caracchio 9
Zona	Semiperiferica	Semiperiferica				Semiperiferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
* Data (mesi) (n)	7	2				
Disponibilità	Abitato da proprietario	Abitato da proprietario				Affittato a terzi
Anno di costr./ristruttur.	1960	1960				1960
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				Minimo
Stato manutenz. unità imm.	Medio	Minimo				Medio
Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Medio
* N° servizi igienici	1	1				1
* Livello piano (n)	1	4				0
* Ascensore	Non presente	Non presente				Non presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0	0				0
* Depositi/Magazzini (mq)	0	0				0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0				0
* P.Auto Esterni (mq)	0	0				0
* Altri Accessori (mq)	0	0				0
* Aree Esterne (mq)	0	0				0
* Sup. principale (mq)	139	90				80
* Prezzo	€ 86.000	€ 31.000				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 86.000	€ 31.000				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2				Soggetto
Prezzo (€)	€ 86.000	€ 31.000				
Data (mesi) (n)	7	2				
Sup. principale (mq)	139	90				80
Balcone (mq)	0	0				0
Depositi/Magazzini (mq)	0	0				0
Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0				0
P.Auto Esterni (mq)	0	0				0
Altri Accessori (mq)	0	0				0
Aree Esterne (mq)	0	0				0
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	1	1				1
Ascensore (0-1)	0	0				0
Livello Piano (n)	1	4				0
Stato manutenz. Un. (n)	2	1				2
Stato manutenz. Fab. (n)	2	2				1

Sup. commerciale (mq)	139	90	80
Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 344	

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	20
	Vetustà (t)	19

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
---------------	--------------	-------

Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 500
------------------------	---------------------	-------

Balconi/Terrazze	Index Mercantile	30%
------------------	------------------	-----

Box/P.Auto Cop.	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

Altri Accessori	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

Data	Riv. annua	2,00%
------	------------	-------

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	20
	Vetustà (t)	19

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 180
--------------------------	---------------------	-------

Depositi/Magazzini	Index Mercantile	50%
--------------------	------------------	-----

P.Auto Esterni	Index Mercantile	10%
----------------	------------------	-----

Area ESTERNA	€/mq	€ 3
--------------	------	-----

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	€ 143	€ 52			
Sup. principale	€ 619	€ 344			
Balcone	€ 103	€ 103			
Depositi/Magazzini	€ 172	€ 172			
Box/P.Auto Cop.	€ 172	€ 172			
P.Auto Esterni	€ 34	€ 34			
Altri Accessori	€ 172	€ 172			
Aree Esterne	€ 3	€ 3			
Dotazione impiantistica (n)	€ 500	€ 500			
Servizi igienici (n)	€ 250	€ 250			
Livello Piano (n)	€ 869	€ 323			
Stato manutenz. Un. (n)	€ 500	€ 500			
Stato manutenzione Fabb.	€ 180	€ 180			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 1.003	€ 103			
Sup. principale (mq)	-€ 20.322	-€ 3.444			
Balcone (mq)	€ 0	€ 0			
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0	€ 0			
Box/P.Auto Cop. (mq)	€ 0	€ 0			
P.Auto Esterni (mq)	€ 0	€ 0			
Altri Accessori (mq)	€ 0	€ 0			
Aree Esterne (mq)	€ 0	€ 0			
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0			
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0			
Livello Piano (n)	-€ 869	-€ 1.292			
Stato manutenz. Fab. (n)	-€ 14.400	-€ 14.400			
Stato manutenz. Un. (n)	€ 0	€ 40.000			

Prezzi aggiustati finali	€ 51.412	€ 51.967			
--------------------------	----------	----------	--	--	--

Peso dei comparabili	50%	50%			
----------------------	-----	-----	--	--	--

Massimo	€ 51.967
Minimo	€ 51.412
Divergenza	1,08%

100%

Valore del soggetto (€)	51.690
-------------------------	--------

Valore di mercato unitario (€/mq)	646
-----------------------------------	-----

Check!

INGEGNERE ADRIANO PASTORE

ALBO PROFESSIONALE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI ROVIGO
N.389

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato immobile ubicato
nel Comune di ROVIGO

Committente

Rovigo 20/03/2024

Ing. Adriano Pastore

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell' immobile sito in Comune di Rovigo

COMMITTENTE

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] residente [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

- Ingegnere Adriano Pastore nato [REDACTED] residente in [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritto all'albo professionale degli Ingegneri di Rovigo

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse..

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere pastore Adriano, con studio in Rovigo (RO), via Jacopone da Todi15, iscritto all'Albo Professionale degli ingegneri della Provincia di Rovigo al n. 389 [REDACTED] di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Rovigo (RO), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Rovigo (RO), Via Giovanni Caracchio n. 9 .

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Immobile sito in Comune di Rovigo (RO), Via G. Caracchio 9, censito al foglio 10, particella 485 sub. 714

4. SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Comune: ROVIGO (RO)
Frazione:
Indirizzo: Via ~~CACCHIO~~ 9 CARACCHIO 9

Quote di proprietà:

██████████ (1/4 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 485, sub. 7, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, rendita €232,41

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in appartamento ad uso civile abitazione, costruito nel 1960 e ristrutturato nel 2011

Il tetto a due falde di copertura in tegole .

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto al 4° piano in condominio di quattro piani fuori terra ed piano 1 entro terra di totale abitazioni 6 facente parte di un complesso immobiliare, di superficie lorda pari a mq 81,00 circa, una cantina di mq.16 . Esternamente spazi scoperti comuni cortile e camminamenti per totale di mq.100 circa

L'appartamento è composto da:

- ingresso, soggiorno cucinotto, camera matrimoniale, camera singola bagno, balcone verandato .

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco , i pavimenti sono in parquet tutte le stanze tranne in bagno e in cucinotto dove sono pavimento in ceramica

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione,

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, con tapparelle e sono presenti doppi vetri in alluminio.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici, in alcune parti adeguati, rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

- per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, tramite atto di ██████████ Notaio ██████████ di Rovigo in data ██████████ 5, repertorio ██████████ raccolta ██████████ registrato a ██████████ in data 04-07-2011 al n. ██████████

- Planimetria appartamento
- Planimetria cantina

Certificazioni:

- Certificazione Energetica, redatto da Geom. [REDACTED] iscritto albo ordini dei Geometri provincia di
Rovigo al n. [REDACTED] in data [REDACTED].

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE

Comune: ROVIGO (RO)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 10, num. 485, sub. 7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	81,00	100%	81,00
Accessori indiretti	16,00	35%	5,60
Superficie commerciale totale			mq 86,60

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - appartamento economico	-3%
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - popolare	-5%
VETUSTÀ - Età da 10 a 60 anni	-10%
ESPOSIZIONE - libero su tutti i lati con ampia panoramica	1,00
Coefficiente globale	

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 650,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 900,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 700,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 26.843,36
Valore per capitalizzazione: € 93.506,50 = € 3.600,00 / 3,85%
Valore medio di mercato: € 49.708,40 = € 700,00 x 1 x mq 86,60 -18%

Valore stimato: € 49.708,40 = € 700,00 x 1 x mq 86,60 -18%
Valore stimato arrotondato: € 55.000,00

VALORE STIMATO €55.000,00
(euro cinquantacinquemila/00)

Valore catastale: € 232,41

Valore stimato: € 49.708,40 = € 49.708,40

Valore stimato arrotondato: € 55.000,00

VALORE STIMATO € 49.708,40
(quarantanovemilasettecentootto/40)

