

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



**LOTTO 10 (int. N°19 )**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI GARAGE DI MQ.20 AL PIANO SEMINTERRATO**  
**IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
15/04/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]

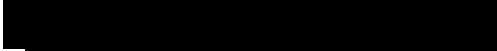
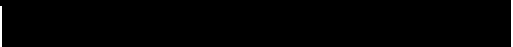


---

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 27/2023**




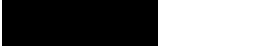




Giudice Delegato:   
Curatore fallimentare: 

---

**LOTTO 10 (int. N° 19)**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI GARAGE DI MQ.20 AL PIANO SEMINTERRATO**  
**IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE**

---

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

## INDICE SINTETICO Lotto: 10 interno 19

### 1. Dati Catastali

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di garage di mq. 20 lordi catastali al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

**Corpo:** A

**Categoria:** garage (C6)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 16,**

Classamento: Rendita: Euro 66,93

Categoria C/6), Classe 2, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Riviera G. Matteotti 281, 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 BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 60,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (corsia di manovra-corridoio-scivolo-locale macchine-locale servizi)

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 62,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (CORTE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 602** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 2379 mq

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

**Confini particella 602 sub 16:** A nord mn. 602 sub 7; a est con Garage mn. 602 sub. 15; a ovest con garage mn. 602 sub. 17; sud corsia mn. 602 sub 60

### 2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con contratto registrato a ROVIGO T5Y 2016 3T 4484 DICEMBRE 01/12/2016 scadenza 30/11/2024 tipo 1+1, ma non disdetto. Canone 50 €/m. Il futuro acquirente potrà decidere se non rinnovare il contratto entro 3 mesi dalla prossima scadenza, o se mantenere il conduttore ed incassare i canoni.

### 3. Prezzo

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di garage di mq. 20 lordi al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

**Lotto: 10**

**Valore complessivo intero: € 15.300,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 15.300,00**

**Comune di BADIA POLESINE  
Riviera G. Matteotti civico 281 catastale**

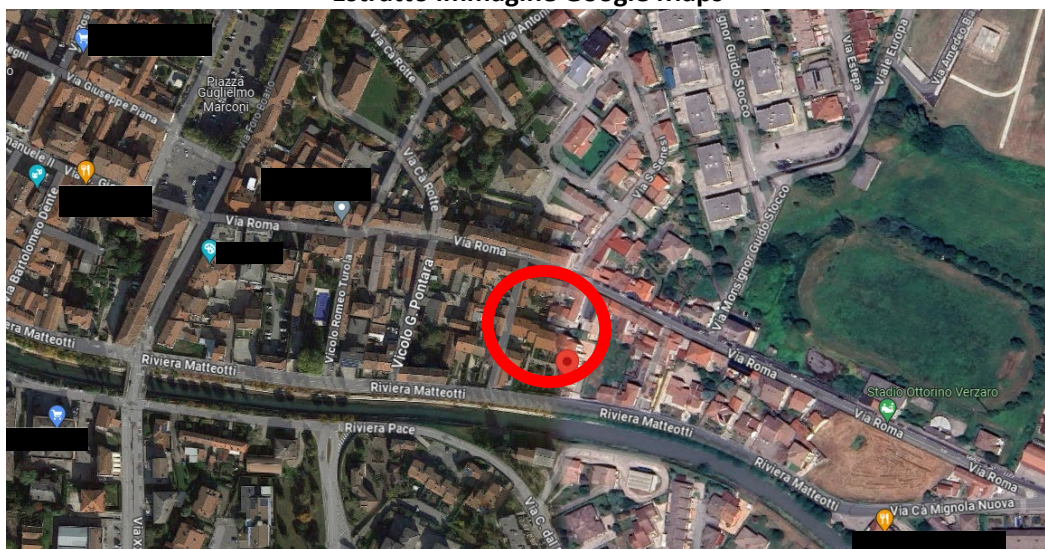
**Lotto: 10**

**Mappale 602 sub 16 (int. 19)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di garage di mq. 20 lordi catastali al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



## Identificativo corpo: A

Unità ad uso garage di mq. 20 al piano seminterrato, in Riviera G. Matteotti 281, Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 16,**

Classamento: Rendita: Euro 66,93

Categoria C/6), Classe 2, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Riviera

G.Matteotti 281, Piano S1

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2018 Pratica n. RO0036149 in atti dal 26/06/2018

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14647.1/2018)

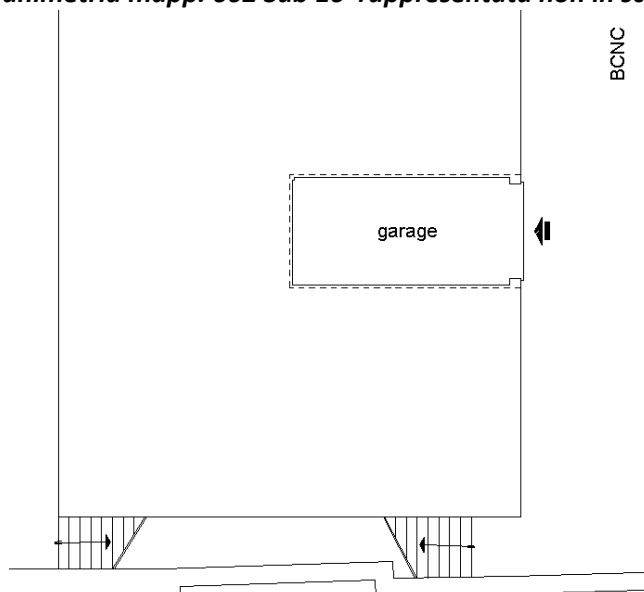
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 Pratica n. RO0139176 in atti dal 28/10/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12130.1/2009)

- COSTITUZIONE del 29/09/2009 Pratica n. RO0126090 in atti dal 29/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1264.1/2009)

**Planimetria mapp. 602 Sub 16 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 area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 60, categoria BCNC,**

Note: Bene Comune Non Censibile (corsia di manovra-corridoio-scivolo-locale macchine-locale servizi)

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 62**, categoria BCNC,  
Note: Bene Comune Non Censibile (CORTE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

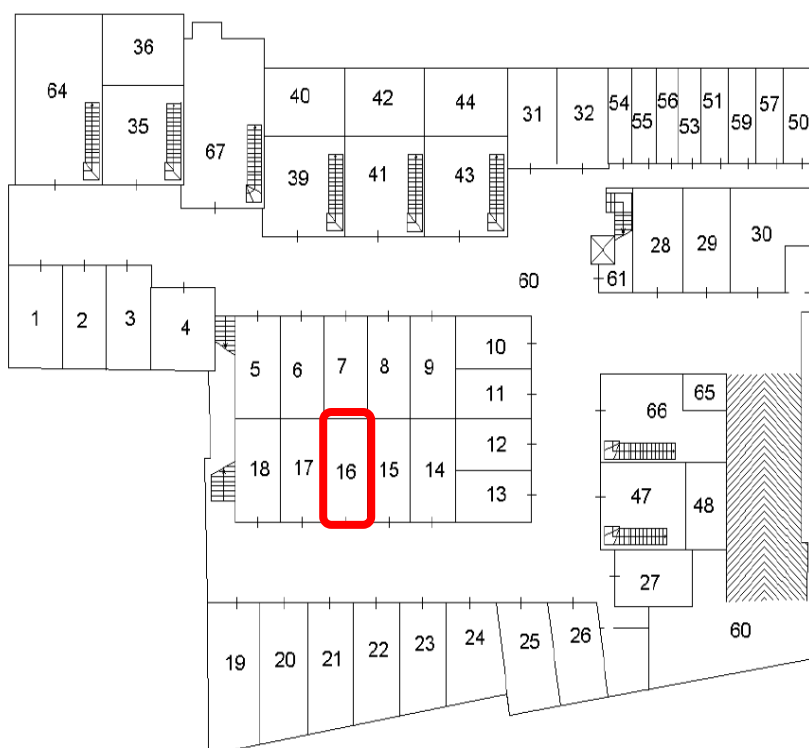
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 602** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 2379 mq

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

*Elaborato planimetrico riprodotto non in scala*

## PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO)





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:*  
**NON RISULTANO ISCRIZIONI ATTIVE A CARICO DELL'IMMOBILE**

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:  
27/03/2024 (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., 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:

Quota proporzionale condominiale di spettanza in base all'art.1117 c.c. sulle parti comuni così identificate: Sez. BP, foglio 16, part. 602, sub. 60, BCNC (corsia di manovra - corridoio scivolo - locale macchine - locale servizi) e Sez. BP foglio 16, part. 602, sub. 62, BCNC (corte).

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

- Attestazione Prestazione Energetica: non richiesta per la tipologia di immobile.

- Altre informazioni: al momento NON E' PRESENTE CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI (per tutti i locali al piano interrato, con le autorimesse), in fase di aggiornamento sulla scorta di recenti prescrizioni dei VV.F



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

Al ventennio i beni ubicati a Badia Polesine fg 16 mappale 78/1 + 78/2\$79/1\$80 +79/2+78eu+79eu+80eu+81 T; beni ubicati a Badia Polesine fg 16 mappale 70/1\$110/1\$148 +70/2-70/3- 71/1-71/2-71/3-71/4-71/5-71/7-71/8-72 erano in capo a:

**Proprietario dal 25/05/2001 al 02/11/2016**

[REDACTED] **Proprietà 1/1**  
Atto di acquisto del 25/05/2001 notaio [REDACTED] rep.25721 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Trascrizione R.G. 5131 R.P. 3737 del 06/06/2001.

**Proprietario dal 02/11/2016 al 17/09/2018**

[REDACTED] **Proprietà 1/1**  
Atto amministrativo DECRETO DI TRASFERIMENTO del 02/11/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede Rovigo (RO) Repertorio n. 91 – Trascrizione n. 6202.1/2016 Reparto PI di Rovigo in atti dal 16/11/2016. Rettificata dalla trasc. n.2037/2017 Reparto PI di Rovigo in atti dal 26/04/2017.

**Attuale proprietario dal 17/09/2018**

[REDACTED] **Proprietà 1/1**  
Atto di Fusione di società per incorporazione della [REDACTED] nella [REDACTED] del 17/09/2018. Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Sede BADIA POLESINE (RO) Repertorio n. 94769. Trascritta a Rovigo il 24/09/2018 – R.G. 7644 R.P. 5404.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

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

**Identificativo: Pratica edilizia n. 74/2004**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso di Costruire  
Per lavori: Costruzione edificio residenziale a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa privata.  
Pratica presentata con prot.2717 del 23/02/2004. Permesso di Costruire n.15/2005 rilasciato in data 23/06/2005 con prot.2717.

**Identificativo: Pratica edilizia n.28/2006**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.15/2005  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale a mezzo di Piano di Recupero  
Pratica presentata con prot.6731 del 18/04/2006. Permesso di Costruire in variante n.24/2006 rilasciato in data 18/07/2006 con prot.12007.

**Identificativo: Pratica edilizia n.65/2006**

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.15/2005  
Per lavori: Costruzione edificio residenziale a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa privata  
Pratica presentata con prot.13401 in data 11/08/2006. Permesso di Costruire in variante n.20/2007 rilasciato in data 30/05/2007 con prot. 8440.

**Identificativo: Pratica edilizia n.4/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001

Per lavori: Costruzione complesso residenziale in forza di P.U.A. di iniziativa privata

Pratica presentata con prot.1717 del 30/01/2010. Permesso di costruire in sanatoria n.4/10 rilasciato in data 03/03/2010 con prot.3799.

**Identificativo: Certificato di Agibilità**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità

Per lavori: Costruzione complesso residenziale in forza di P.U.A. di iniziativa privata

Pratica presentata con prot. 4042 del 06/03/2010. Certificato di agibilità rilasciato in data 06/04/2010 prot.4042-6270.

Note: In data 26/06/2010 con prot.14819-15084, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Badia Polesine scriveva alla proprietà [REDACTED] notificandole che durante il sopralluogo di verifica dell'attività (autorimessa) da parte dei VV.FF., ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, sono emerse delle difformità rispetto ai criteri generali di prevenzione incendi, alle norme vigenti e al progetto approvato. Veniva comunicato che non si poteva procedere al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Agli atti non sono presenti ulteriori comunicazioni o pratiche di prevenzione incendi.

AGGIORNAMENTO: il tecnico che si sta occupando del rilascio del CPI afferma che per ottenere il nulla osta è sufficiente ripresentare il progetto antincendio che dovrà rispettare ora la nuova normativa la quale ha eliminato la pendenza della rampa come requisito cogente. Sono presenti tutte le certificazioni dei materiali. Dichiara quindi che non vi sono problemi per il rilascio del parere autorizzativo, ed i tempi per il rilascio saranno brevi.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

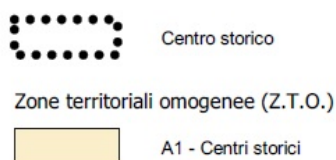
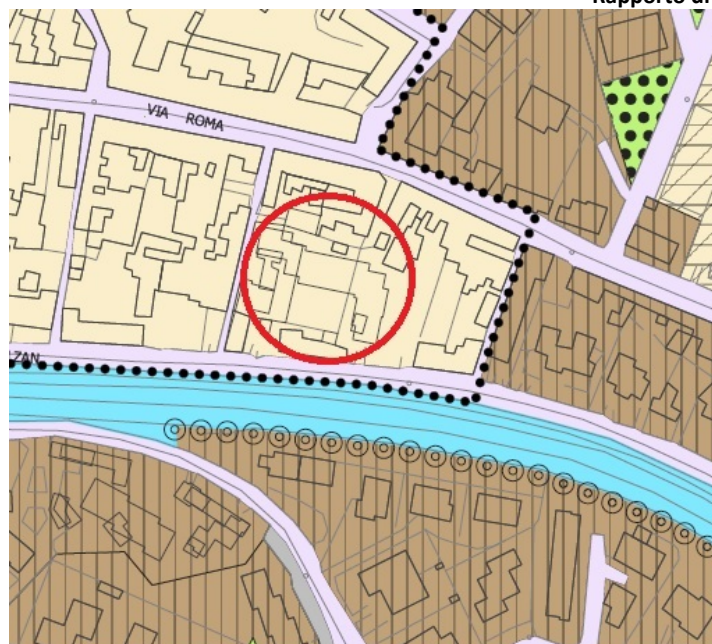
Sub.16: al momento del sopralluogo il garage era chiuso, e pertanto non si è potuto esaminare all'interno. È stato possibile invece esaminare il garage adiacente sub.15 che per distribuzione e misure dovrebbe risultare uguale, rilevando rispondenza rispetto alle planimetrie concessionate. Quindi si ritiene probabile che La situazione attuale dell'immobile trovi corrispondenza con le pratiche edilizie acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Non si sono rilevate però le singole misure del locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. ***Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica.***

**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1 – Centri storici.

Estratto Tavola Z.T.O. e Fasce di Rispetto – Piano degli Interventi



#### DESCRIZIONE:

Ampio garage al piano interrato dotato di porta metallica basculante. Pavimentazione in calcestruzzo, pareti in cls. prive di intonaci. L'unità è dotata di illuminazione.

L'accesso al garage avviene dalla pubblica Via Riviera Matteotti attraverso una comoda e ampia rampa protetta da cancello automatico e altrettanto comoda corsia di manovra al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 20,00 lordi catastali, netti 18,00, è posto al piano interrato, ha un'altezza interna di circa ml. 2.70

**TABELLA DELLE SUPERFICI** (Superficie lorda catastale)

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

## 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 Badia Po.ne. 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, e calcolato il valore mediorisultato pari a 900 euro/mq, valore sostenuto dalla carenza di garages a Badia Pol.ne

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 Badia)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (comodo e largo, buon accesso);
- la vetustà del fabbricato (2010);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (garage)
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- 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 (medio-alta);

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:**

**€ 900/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:

$$\text{mq. } 20 \times \text{€ } 900 = \text{€ } 18.000,00$$

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 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:**

**garage al PS di mq. 20 catastali**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 18.000**

**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% ) € - 2.700,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.300,00

Valore immobile che si arrotonda: € 15.300,00

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 27/03/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) Estratto pratiche com.li

Data 15/04/23

**IL TECNICO**

