

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



**LOTTO 28**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI UNITA' COMMERCIALE DI MQ.54 AL P.TERRA**  
**ATTUALMENTE AD USO CENTRO ESTETICO**  
**IN VIA G.VERDI 19/A, POLESELLA**

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

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]



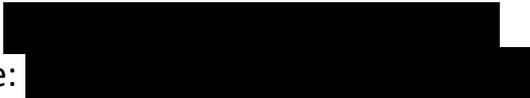
---

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

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 36/2023**



Giudice Delegato:  
Curatore fallimentare:



---

**LOTTO 28**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI UNITA' COMMERCIALE DI MQ.54 AL P.TERRA**  
**ATTUALMENTE AD USO CENTRO ESTETICO**  
**IN VIA G.VERDI 19/A, POLESELLA**

---

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



## INDICE SINTETICO Lotto: 28

### 1. Dati Catastali

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di unità commerciale attualmente in uso come centro estetico al piano terra di mq. 54 catastali, parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/A, comune di Polesella.

**Corpo: A**

**Categoria:** unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 11,**

Classamento: Rendita: Euro 820,55

Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 48 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 54 m<sup>2</sup> VIA GIUSEPPE VERDI n. 19/A Piano T

**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

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 29,** Via Giuseppe Verdi piano terra BCNC (CORTE COMUNE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI POLESELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 9, mappale 772** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1868 mq

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

**Confini per tutto il lotto**

**PARTICELLA 772 sub 11** nord mappale 772 sub 29 BCNC corte, est/sud mappale 772 sub 14 vano scala, ovest mappale 772 sub 12 e 44

### 2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A ROVIGO R73 1999 3 6845 in data 19/11/1999

CANONE ANNUO lire 7.800.000 tipologia 6+6 dal 02/11/1999

Attualmente il canone annuo è pari ad euro 5.022,00 mensili euro 418

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

**Il contratto risulta registrato novembre 1999, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura**

3. **Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di unità commerciale attualmente in uso come centro estetico al piano terra di mq. 54 catastali, parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/A, comune di Polesella.

## Lotto: 28

**Valore complessivo intero: € 53.125,00**

**Valore che si arrotonda ad: € 53.000,00**

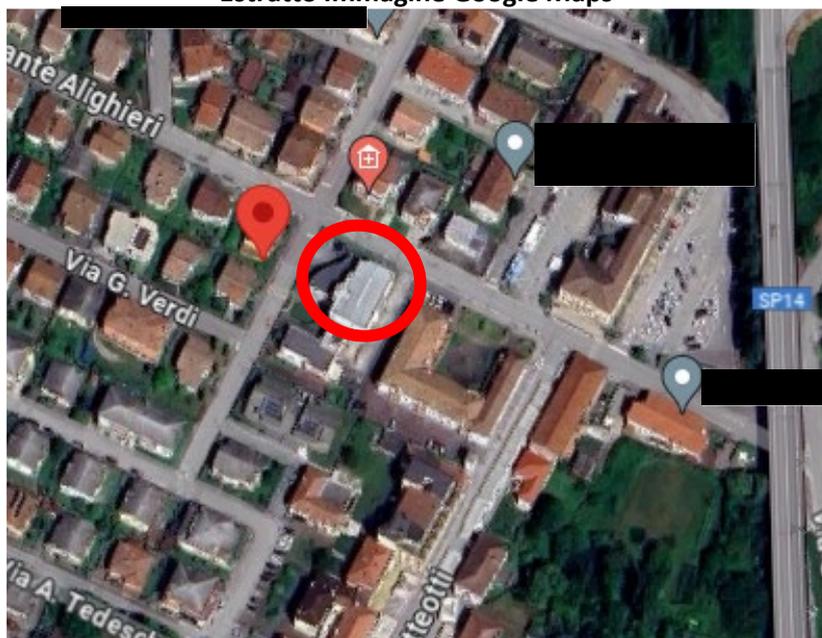
Comune di POLESELLA  
VIA G. VERDI civico 19/A

**Lotto: 28**  
Mappale 772 SUB 11

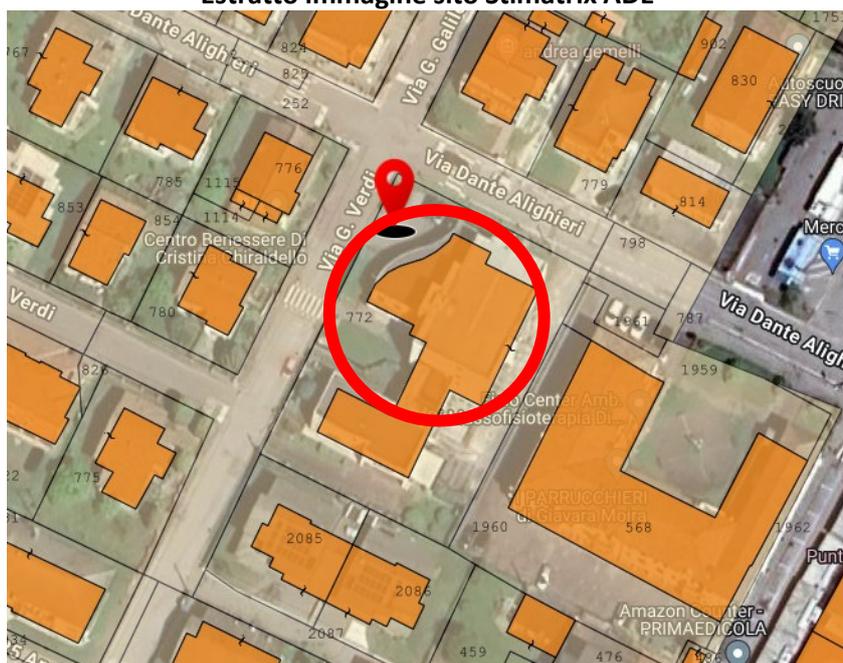
### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di unità commerciale attualmente in uso come centro estetico al piano terra di mq. 54 catastali, parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/A, comune di Polesella.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



## Identificativo corpo: A

Unità commerciale al piano terra di mq 54 catastali, in G. Verdi civico 19/A, Polesella

Quota e tipologia del diritto  
**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 11,**

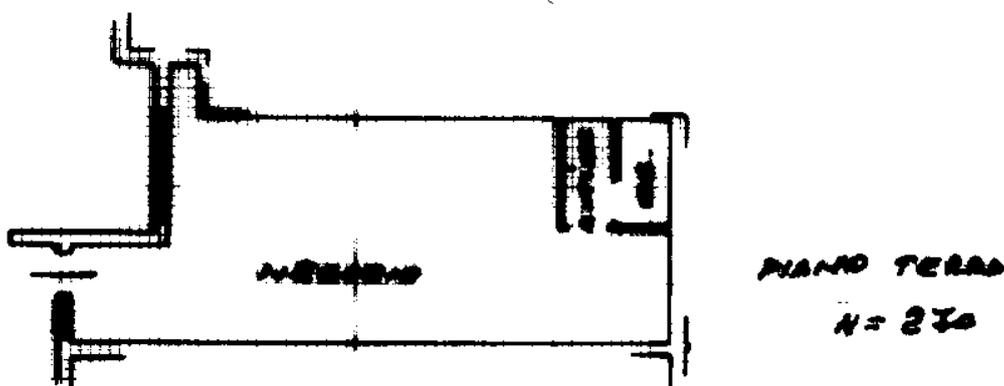
Classamento: Rendita: Euro 820,55

Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 48 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 54 m<sup>2</sup> VIA GIUSEPPE VERDI n. 19/A Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2021 Pratica n. RO0033414 in atti dal 03/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23555.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2001 Pratica n. 129481 in atti dal 07/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2961.1/2001)
- COSTITUZIONE del 04/08/1999 in atti dal 04/08/1999 (n. F00158.1/1999)

**Planimetria mapp. 772 Sub 11 rappresentata non in scala**



### **PARTI COMUNI:**

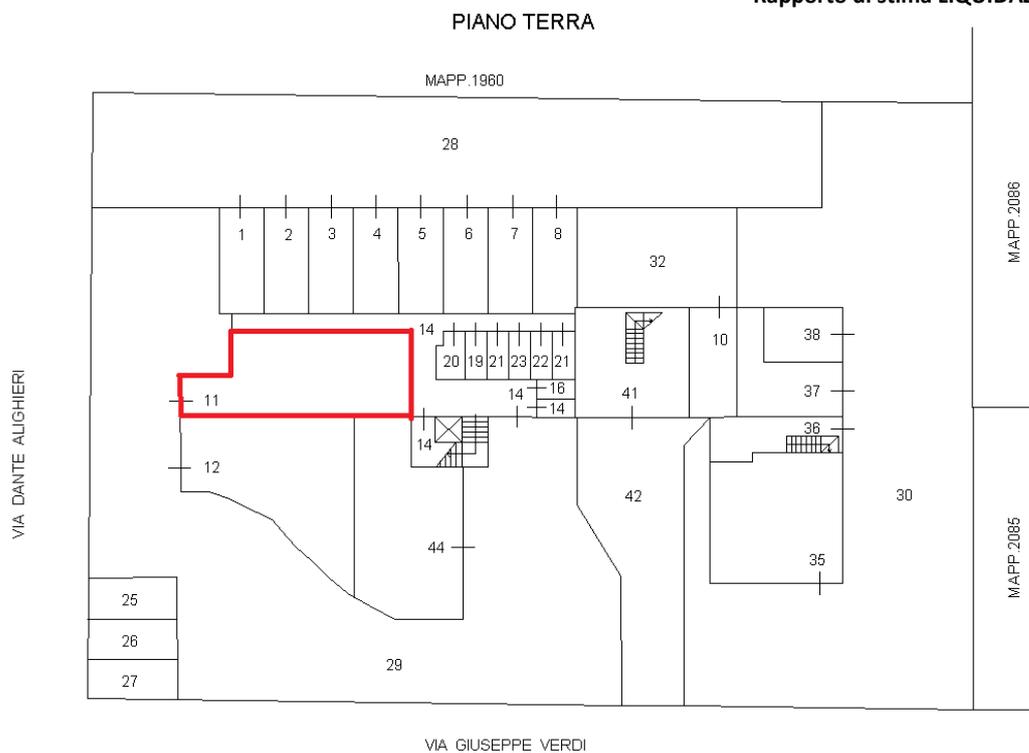
**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,  
COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 29, Via Giuseppe Verdi piano terra**  
BCNC (CORTE COMUNE AI SUBB. 11-12-14-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26- 27-34-43-44)



## CATASTO TERRENI

## COMUNE DI POSELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 9, mappale 772** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1868 mq

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

***Estratto di mappa riprodotto non in scala***



**Confini per tutto il lotto**

**PARTICELLA 772 sub 11** nord mappale 772 sub 29 BCNC corte, est/sud mappale 772 sub 14 vano scala, ovest mappale 772 sub 12 e 44

**Conformità catastale: CONFORME**

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.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Bene:** QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità commerciale attualmente in uso come centro estetico al piano terra di mq. 54 catastali, parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/A, comune di Polesella.

**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 Polesella

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

CON CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO A ROVIGO R73 1999 3 6845 in data 19/11/1999

CANONE ANNUO lire 7.800.000 tipologia 6+6 dal 02/11/1999

Attualmente il canone annuo è pari ad euro 5.022,00, mensili euro 418,50

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore del canone di affitto sia da ritenersi congruo, data la consistenza e le caratteristiche dell'immobile

**Il contratto risulta registrato novembre 1999, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura. Prossima scadenza 1/11/2029**

**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 **22/07/2024 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]

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 22/07/2024 (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:

Compete a detta unità immobiliare quota di 90,08/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio condominiale di cui fa parte, ivi compresa l'area condominiale ed in particolare sull'accessorio comune (cortile) censito nel Catasto Fabbricati al Fg.29, m.n.772, sub.29. Per una migliore identificazione si fa espresso riferimento al regolamento di condominio che, con annesse tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto in data 13 ottobre 1999 rep. n.60562 a rogito del notaio [REDACTED] di Rovigo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE cod. ident. 97604/2021 relativa all'u.i. fg. 9, part. 772, sub. 11.

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

#### Attuale proprietario dal 06/07/2007

[REDACTED] **proprietà' 1/1**  
Atto di Compravendita del 06/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 126757 – UR Sede ROVIGO Registrazione n.2084, serie 1T registrato in data 19/07/2007. Registro Particolare 4512 Registro Generale 8506.

#### Precedente proprietario dal 13/10/1999 al 06/07/2007

[REDACTED] **proprietà 1/1**  
Atto di compravendita del 13/10/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Rovigo (RO) Repertorio n.60563. Trascritto a Rovigo in data 11/11/1999. Registro Particolare 6091 Registro Generale 9355.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

**Identificativo: Concessione n.1922/97**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale

Pratica presentata in data 26/09/1997 prot. n.5555, concessione rilasciata in data 21/11/1997.

**Identificativo: Concessione in variante n.1996/99**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in variante

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e direzionale – Variante in corso d'opera alla concessione n°1922 del 21/11/1997.

Pratica presentata in data 09/07/1999 prot. n.3881, concessione rilasciata in data 21/09/1999.

**Identificativo: Autorizzazione di agibilità**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: relativi alle concessioni n.1922 del 21/11/1997 e successiva variante n.1996 del 21/09/1999.

Domanda presentata in data 23/09/1999, autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/11/1999.

**7.1 Conformità edilizia:**

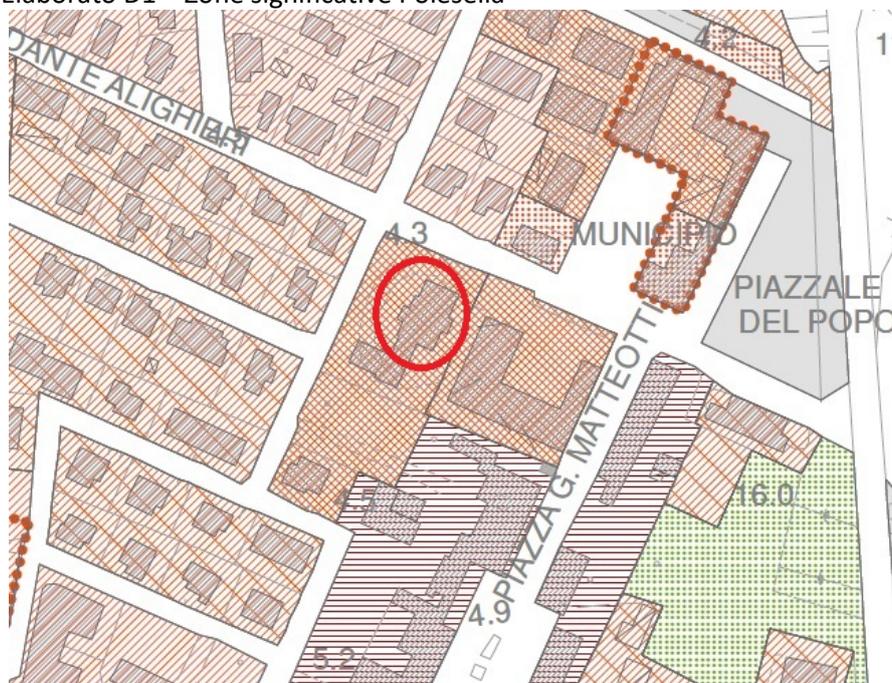
**Conformità edilizia:**

Sulla scorta delle planimetrie concessionate e dalle misure rilevate il locale commerciale risulta rispondente e conforme a quanto autorizzato. All'interno del locale sono state ricavate compartimentazioni provvisorie finalizzate alla specifica attività per ricavare sale di trattamento personale, con pareti che possono essere rimosse in ogni momento.

**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona B3 – residenziale commerciale di completamento art.29 delle NTO.

P.I. Estratto Elaborato D1 – Zone significative Polesella



**Legenda**



Zona B3 - Residenziale commerciale di completamento art.29

Descrizione: **unità commerciale**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale dotata di anti-wc e wc, ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale. L'ingresso si affaccia su via D. Alighieri. L'unità è dotata di serramenti esterni in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato; il wc è rivestito con piastrelle in gres porcellanato, completo di accessori e dotato di aeratore. Tutti i locali sono finemente tinteggiati. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio; è presente un climatizzatore per il raffrescamento dell'u.i.. L'impianto elettrico funzionante a 220V è sottotraccia. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente. L'unità è complessivamente in buono stato.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ (LORDA)	COEFF	SUP. EQUIV.
Negozio	54,00	1,0	54,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Poiché l'unità è attualmente locata, con contratto registrato con scadenza al 2029, 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 il negozio è locato ad un canone di euro 5022/anno, dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita pari a 5.000, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 8%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 62.500, ritenuto congruo e rispondente al reale valore di mercato, corrispondendo ad una valorizzazione unitaria pari a circa 1.150 €/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 semicentrale a Polesella)
- 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);
- la vetustà del fabbricato (1999);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (negoziato)
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (buono, specifico per l'attività);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (B3);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

In merito al più probabile prezzo adottato, si è fatto riferimento a quello 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, si ritiene di applicare come valore di stima:**

**euro 62.500,00**

## 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 negozio

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 unità commerciale**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 62.500,00**

**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% ) **€ - 9.375,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 53.125,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 53.000,00**

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/07/2024
- 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

