

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



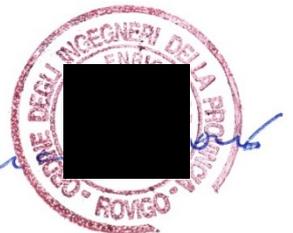
LOTTO 29
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICIO DI MQ.63 AL P.TERRA
CON POSTO AUTO ESCLUSIVO,
IN VIA G.VERDI CIVICO 19/B, POLESELLA

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
30/08/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

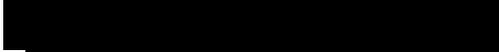
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 29
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICIO DI MQ.63 AL P.TERRA
CON POSTO AUTO ESCLUSIVO,
IN VIA G.VERDI CIVICO 19/B, POLESELLA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 29

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di ufficio al piano terra di mq. 63 catastali, con posto auto esclusivo di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/B, comune di Polesella.

Corpo: A

Categoria: ufficio A/10

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 12,**

Classamento: Rendita: Euro 650,74

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: 63 m² VIA GIUSEPPE VERDI n. 19/B Piano T

Corpo: B

Categoria: posto auto scoperto

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 26,**

Classamento: Rendita: Euro 35,58

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m², Superficie catastale: 13 m² VIA GIUSEPPE VERDI n. 19 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 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 POLESSELLA

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

Ufficio 772 sub 12 nord/ovest mappale 772 sub 29 BCNC corte, est mappale 772 sub 11, sud mappale 772 sub 44,

Posto auto 772 sub 26 nord via D. Alighieri, est mappale 772 sub 25, sud mappale 772 sub 29 corte BCNC, ovest mappale 772 sub 27,

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

3. **Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di ufficio al piano terra di mq. 63 catastali, con posto auto esclusivo di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/B, comune di Polesella.

Lotto: 29

Valore complessivo intero: € 63.750,00

Valore che si arrotonda ad: € 64.000,00

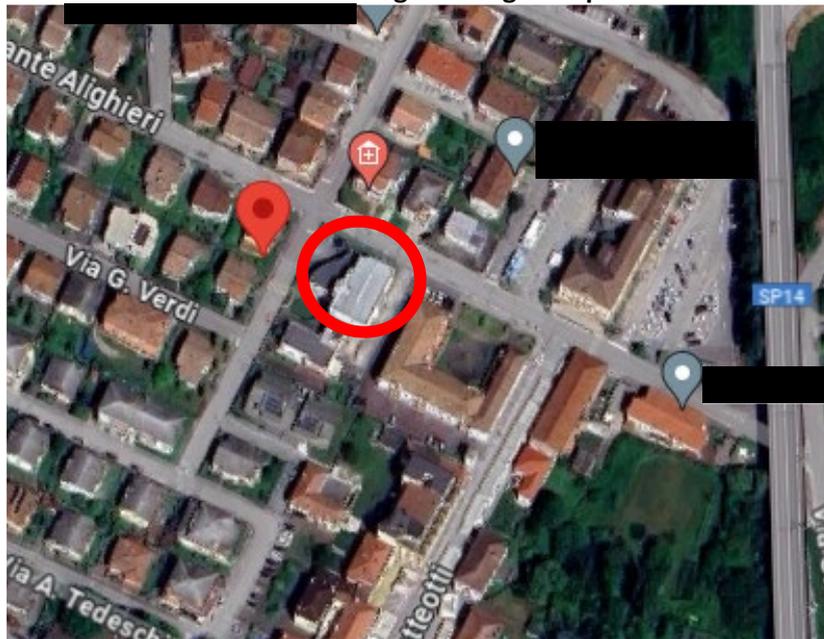
Comune di POLESELLA
VIA G. VERDI civico 19/B

Lotto: 29
Mappale 772 SUB 12 E SUB 26

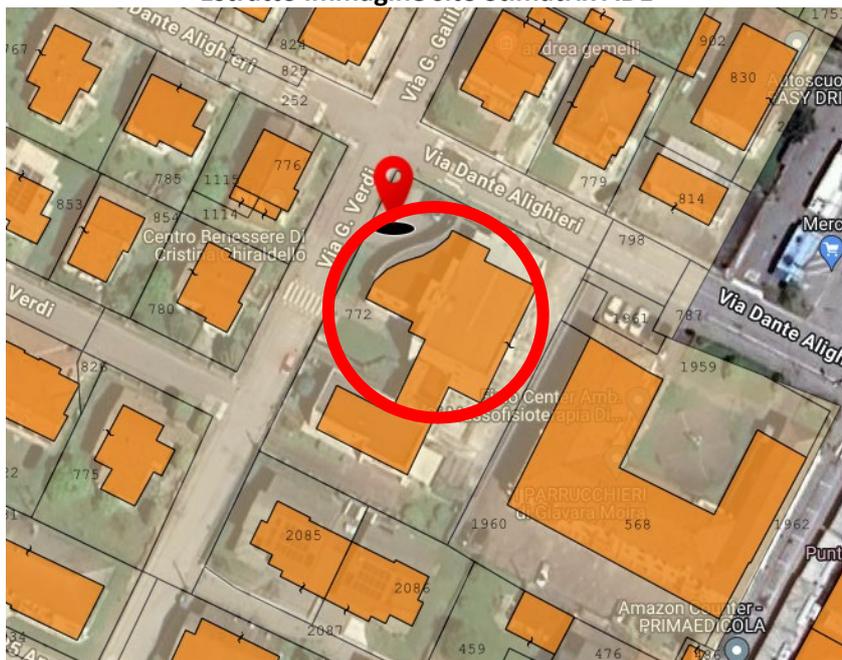
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di ufficio al piano terra di mq. 63 catastali, con posto auto esclusivo di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/B, comune di Polesella.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

ufficio al piano terra di mq 63 catastali, in G. Verdi civico 19/B, 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 12,**

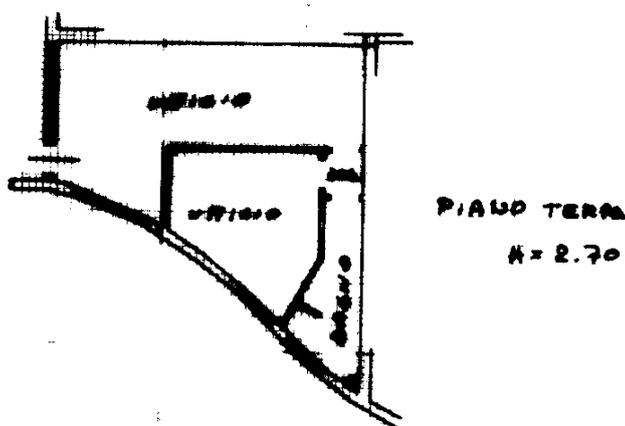
Classamento: Rendita: Euro 650,74

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: 63 m² VIA GIUSEPPE VERDI n. 19/B Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2021 Pratica n. RO0033415 in atti dal 03/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23556.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 04/08/1999 in atti dal 04/08/1999 (n. F00158.1/1999)

Planimetria mapp. 772 Sub 12 rappresentata non in scala



Identificativo corpo: B

Posto auto al piano terra di mq 13 catastali, in G. Verdi civico 19, Polesella

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI POLESELLA

- **Foglio 9 particella 772 subalterno 26,**

Classamento: Rendita: Euro 35,58

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m², Superficie catastale: 13 m² VIA GIUSEPPE VERDI n. 19 Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/06/2021 Pratica n. RO0033428 in atti dal 03/06/2021
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23568.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 04/08/1999 in atti dal 04/08/1999 (n. F00158.1/1999)

Planimetria mapp. 772 Sub 26 rappresentata non in scala

Piano terra



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:

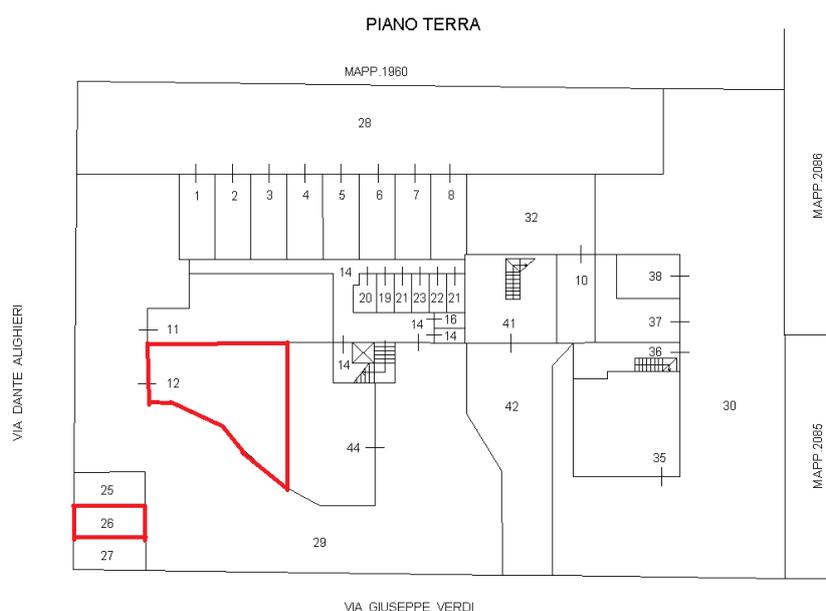
CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,
COMUNE DI POLESELLA

- **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 POLESSELLA

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

Ufficio 772 sub 12 nord/ovest mappale 772 sub 29 BCNC corte, est mappale 772 sub 11, sud mappale 772 sub 44,

Posto auto 772 sub 26 nord via D. Alighieri, est mappale 772 sub 25, sud mappale 772 sub 29 corte BCNC, ovest mappale 772 sub 27,

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 ufficio al piano terra di mq. 63 catastali, con posto auto esclusivo di mq. 13, parte di un complesso condominiale composto da unità commerciali e residenziali, sito in via G. Verdi civico 19/B, 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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **LIBERO**

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.

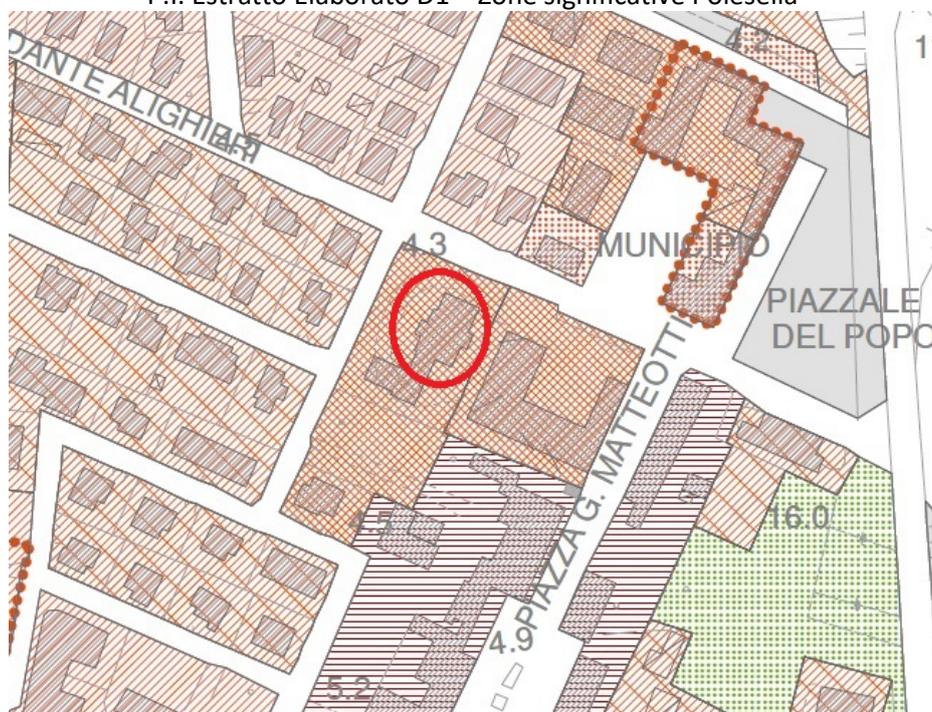
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 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.**

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 ufficio, dotata di posto auto esterno ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale. L'accesso al posto auto avviene da via G. Verdi mentre l'ingresso all'unità immobiliare si affaccia su via D. Alighieri. L'ufficio è costituito da due stanze, bagno e disimpegno. L'ingresso per dimensioni si presta ad ospitare più scrivanie, reception, segreteria etc., mentre la stanza singola per dimensioni e posizione risulta ideale come ufficio del titolare o di rappresentanza/riunioni. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. L'unità è dotata di serramenti esterni in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato; il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e completo di accessori. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è sotto-traccia. L'illuminazione è data da plafoniere a soffitto e sospese. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente, ma sembrano rispondenti. L'unità è complessivamente in buono stato.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ (LORDA)	COEFF	SUP. EQUIV.
Negozi	63,00	1,0	63,00
Posto auto	13	0.5	6,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Data la particolarità del bene, considerando che per tale tipologia (ufficio) non esistono sufficienti dati di compravendite per effettuare un confronto fra i valori di vendita, poiché invece l'unità è stata locata fino a tempi recenti, e potrebbe essere messa a reddito senza interventi di adeguamento o ristrutturazioni, si ritiene corretto applicare il metodo reddituale, che prevede l'acquisto dell'immobile per investimento, potendo ricavare un reddito fisso. Il canone percepibile costituirà rendita perpetua. Considerando che l'ufficio è di 63 mq., è al p.t., con comodo accesso, molto luminoso, buona posizione, ed è dotato di posto auto proprio, si ritiene possa essere locato ad un canone medio di euro 6.000/anno; dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita pari a 6.000, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 8%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 75.000, ritenuto congruo e rispondente al reale valore di mercato, corrispondendo ad una valorizzazione unitaria pari a circa 1.070 €/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 (ufficio)
- 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 (medio/bassa);

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 75.000,00

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 ufficio, 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 unità direzionale**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 75.000,00**

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%) **€ - 11.250,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.750,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 64.000,00**

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 30/08/2024



CNICO