

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



**LOTTO 30**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.86 AL P.2**  
**E GARAGE AL P.T mq.13**  
**IN VIA G. DI VITTORIO CIVICO 105, POLESELLA**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
10/08/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

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

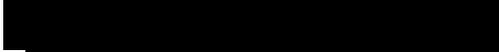
[Handwritten signature] [Red circular stamp: SOCIETA' DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI ROVIGO - ROVIGO - VENEZIA]

---

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

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



Giudice Delegato:   
Curatore fallimentare: 

---

**LOTTO 30**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI APPARTAMENTO DI MQ.86 AL P.2**  
**E GARAGE AL P.T mq.13**  
**IN VIA G. DI VITTORIO CIVICO 105,**  
**POLESELLA**

---

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

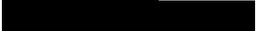
Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: 

Telefono: 

Fax: 

Email: 

**INDICE SINTETICO Lotto: 30****1. Dati Catastali**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** appartamento al piano secondo di mq. 86 catastali, con garage al piano terra di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da più unità residenziali, sito in via G. Di Vittorio civico 105, comune di Polesella.

**Corpo: A**

**Categoria:** appartamento A/2

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 8 particella 488 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 289,22

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: totale 86 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup>, VIA G. DI VITTORIO n. 105 Piano 2

**Corpo: B**

**Categoria:** garage C/6

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 8 particella 488 subalterno 18,**

Classamento: Rendita: Euro 35,58

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>, VIA G. DI VITTORIO n. 105 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 TERRENI

COMUNE DI POLESSELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 8, mappale 488** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1525 mq

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

**Confini per tutto il lotto** (come da atto di provenienza, salvo altri più precisi e attuali)

**Appartamento 488 sub 7:** vano scala, area cortiliva per più lati, proprietà Gallani/Bari o aventi causa

**Garage 488 sub 18:** proprietà Tenan o aventi causa; proprietà Baldin o aventi causa; proprietà Baldin/Antonioni o aventi causa; cortile comune

**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO ed AMMOBILIATO

- 3. Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** appartamento al piano secondo di mq. 86 catastali, con garage al piano terra di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da Più unità residenziali, sito in via G. Di Vittorio civico 105, comune di Polesella.

**Lotto: 30**

Valore complessivo intero: € 50.360,00

**Valore che si arrotonda ad: € 50.000,00**

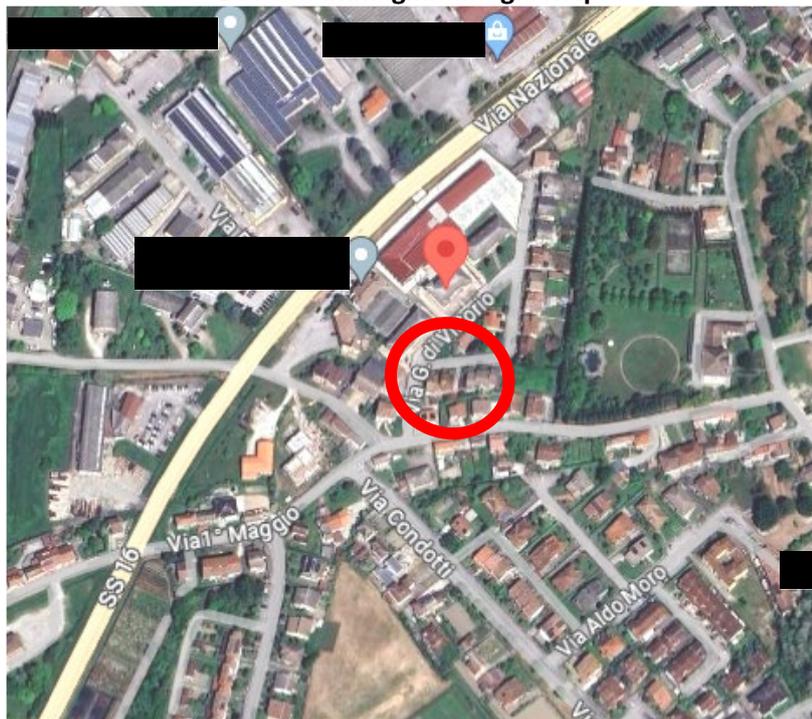
Comune di POLESELLA  
VIA G. DI VITTORIO civico 105

**Lotto: 30**  
**Mappale 488 SUB 7 E SUB 18**

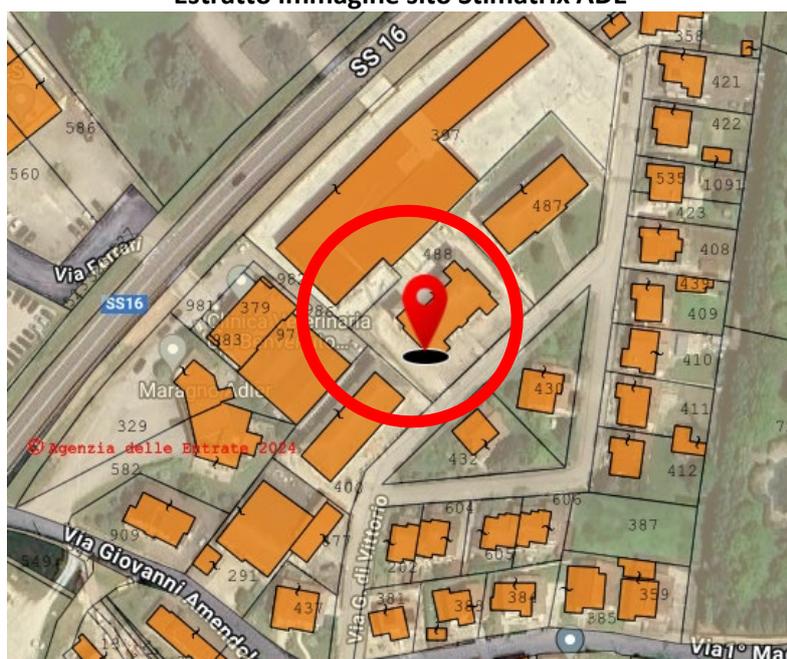
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** appartamento al piano secondo di mq. 86 catastali, con garage al piano terra di mq. 13 , parte di un complesso condominiale composto da unità residenziali, sito in via G. Di Vittorio civico 105, comune di Polesella.

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



**Identificativo corpo: A**

Garege al piano terra di mq 13 catastali, in G. DI VITTORIO civico 105, Polesella

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

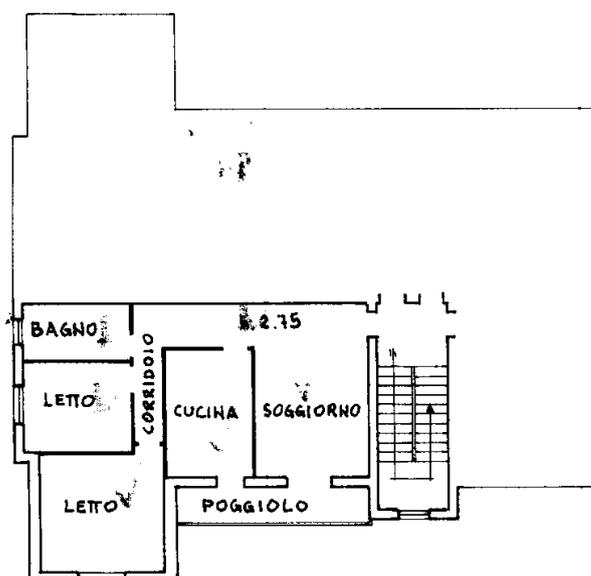
COMUNE DI POLESSELLA

- **Foglio 8 particella 488 subalterno 7,**

Classamento: Rendita: Euro 289,22

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: totale 86 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 84 m<sup>2</sup>, VIA G. DI VITTORIO n. 105 Piano 2Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2021 Pratica n. RO0027641 in atti dal 13/05/2021
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18904.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Planimetria mapp. 488 Sub 7 rappresentata non in scala****PIANO SECONDO****Identificativo corpo: B**

garage al piano terra di mq 13 catastali, in G. DI VITTORIO civico 105, Polesella

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI  
 COMUNE DI POSELLA

- **Foglio 8 particella 488 subalterno 18,**

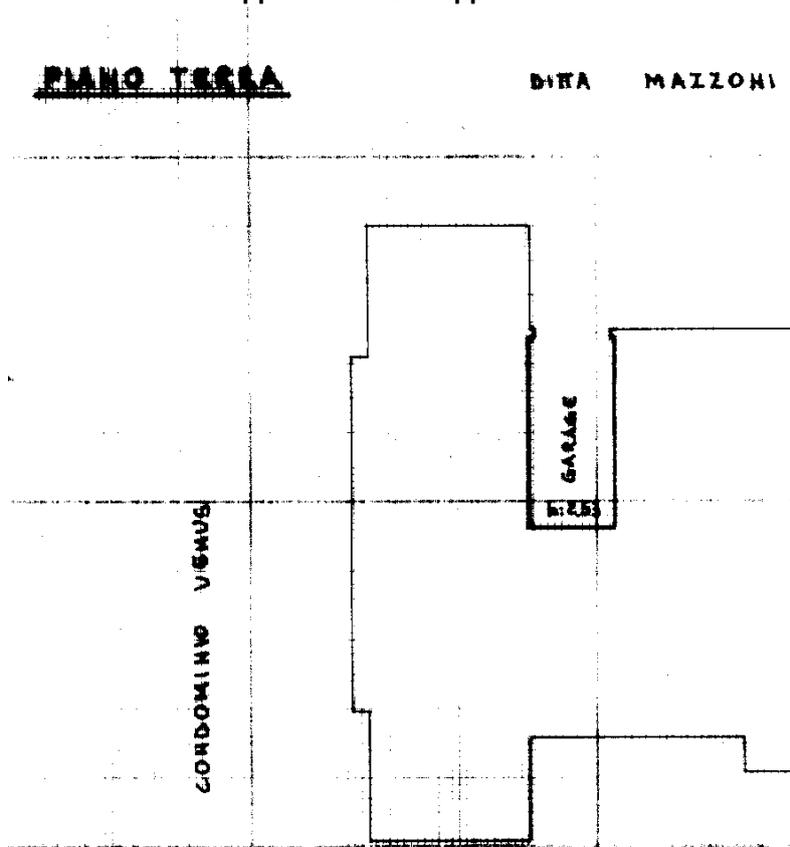
Classamento: Rendita: Euro 35,58

Categoria C/6, Classe U, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 13 m<sup>2</sup>, VIA G. DI VITTORIO n. 105 Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2021 Pratica n. RO0027652 in atti dal 13/05/2021 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18915.1/2021)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Planimetria mapp. 488 Sub 18 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 TERRENI  
 COMUNE DI POSELLA

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 8, mappale 488** qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1525 mq

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



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:  
07/08/2024 (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.**

**Parti comuni:**

E' compresa la quota condominiale delle parti comuni del fabbricato, così come elencate dall'art. 1117 C.C., dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, allegato all'atto del Notaio [REDACTED] di Rovigo, Rep. n. 8900 registrato a Rovigo il 30 Marzo 1978 al n.1235, e trascritto a Rovigo il 5 Aprile 1978 ai n.n. 2150/1736, ivi inclusi proporzionali diritti, pari a 91/1000 (novantuno millesimi), di cui 77/1000 (settantasette millesimi) per l'unità immobiliare ad uso abitazione e 14/1000 (quattordici millesimi) per l'unità immobiliare ad uso autorimessa, sull'area di sedime sottostante e pertinenziale cortiliva circostante, estesa 1525 (millecinquecentoventicinque) metri quadrati, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Polesella, con i seguenti dati: unità immobiliare: fol. 8, p.la 488, Ente Urbano, Are 15.25.

**Attestazione Prestazione Energetica:** APE cod. ident. 74488/2020 relativa all'u.i. fg. 8, part. 488, sub. 7.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

### Attuale proprietario dal 29/06/2009

[REDACTED] **proprietà' 1/1**  
Atto di Compravendita del 29/06/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LENDINARA (RO) Repertorio n. 1608 – UR Sede BADIA POLESINE Registrazione n.1905 serie 1T registrato in data 15/07/2009. Registro Particolare 1354 Registro Generale 1608.

### Proprietari dal 02/11/1983 al 29/06/2009

[REDACTED]  
Atto di compravendita del 02/11/1983 Notaio [REDACTED] di Rovigo, Rep. n. 32933, registrato a Rovigo il 22 Novembre 1983 al n.2569, serie 1 e trascritto a Rovigo il 1° Dicembre 1983 Registro particolare 6130 Registri Generale 7949.

## 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: C.E. pratica n. 542/1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione alla edificabilità

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti con garage

Concessione alla edificabilità rilasciata in data 28/04/1977.

Note: Data di inizio lavori 03/05/1977; data di fine lavori 31/01/1978. Certificato di abitabilità rilasciato in data 23/02/1978.

### 7.1 Conformità edilizia :

La distribuzione interna dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della C.E. n.542/1977; la lunghezza di alcune pareti non rispetta le tolleranze costruttive indicate nell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

**Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.**

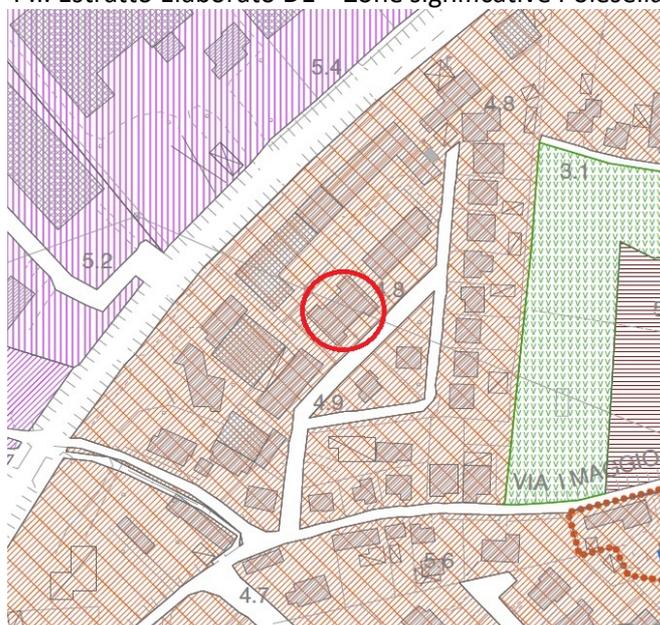
Si ritiene che le difformità evidenziate possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione, trattandosi di difformità interne che non dovrebbero comportare aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano attorno **ai 2.000 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 sanabilità 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.**

## 7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona B2 – residenziale semiestensiva di completamento art.28.

P.I. Estratto Elaborato D1 – Zone significative Polesella



### Legenda

 Zona B2 - Residenziale semiestensiva di completamento art.28

### Descrizione: **appartamento al p2 e garage al pt**

Trattasi di appartamento ubicato al secondo piano e garage facenti parte del condominio Venus. Il condominio è formato da tre piani fuori terra e composto da 8 appartamenti, 11 garage e due scantinati. Il condominio, collocato in via Di Vittorio n.105, è dotato di un cancello pedonale e due cancelli carrabili.

L'appartamento, completamente arredato, anche se in condizioni andanti; è in buono stato di manutenzione con finiture interne ordinarie datate all'epoca di costruzione dell'immobile ma di discreta qualità; è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno ed un poggiolo. I serramenti esterni sono in legno e protetti da avvolgibili in pvc; vetro semplice e doppi serramenti esternile porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre nelle due camere da letto in parquet. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e dotato di accessori completi. Tutti i locali sono tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e alluminio. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e con regolazione puntuale e sistemi di contabilizzazione delle calorie. Sono presenti due condizionatori: uno per la zona giorno ed uno per la zona notte. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente. L'unità è complessivamente in buono stato. Nella terrazza sono presenti alcuni rifiuti da rimuovere

Al piano terra è presente un garage con porta basculante metallica; è inoltre dotato di attacco gas e di un punto luce non a norma. Pavimento in battuto di cemento. Pareti a civile da ritinteggiare. Presenti alcuni rifiuti. Sono presenti infiltrazioni a soffitto

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ (LORDA)	COEFF	SUP. EQUIV.
Appartamento	80	1,0	80
Poggiolo	7	0,25	1,75
Garage	13	0,5	6.5

## 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 Polesella. 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 appartamento 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, risultato pari a circa 700 euro/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 e largo, buon accesso);
- la vetustà del fabbricato (1978);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (residenziale)
- 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 (residenziale semiestensivo);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (medio-bassa);

a titolo di verifica e confronto si può applicare il criterio reddituale, che ricava il valore dell'immobile partendo dal reddito che esso può produrre.

Considerando che l'immobile era concesso in locazione ad un canone mensile di euro 350 (canone senz'altro rispondente ai valori di mercato per appartamento di 83 mq ammobiliato), la rendita lorda annua ricavabile sarà di euro 4.200. poiché tale resa corrisponde alla rata annua di una rendita perpetua, dalla formula finanziaria si ricava:  $4.200 / i = Va$ , dove  $i$  è il tasso lordo annuo, considerato all'attualità pari al 7%. Il valore dell'immobile sarà quindi pari ad euro  $4.200 / 0.07 = 60.000$  euro, valorizzazione che corrisponde ad un valore unitario di 680 €/mq, molto prossimo a quello sopra ricavato.

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

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq } 88 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 61.600,00$$

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 casa, 0,5 per garage, 0,25 poggiolo

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 garage**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 61.600,00**

### 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% ) **€ - 9.240,00**

A detrarre oneri per regolarizzazioni e conferimento rifiuti vv. **€ - 2.000,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.360,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 50.000,00**

### Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 07/08/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 10/08/24



 TECNICO