

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 32/2023

INCARICO COD. CTU 675



LOTTO 4
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE AL P.S1 A ROVIGO,
VIA UMBERTO I CIVICO 37

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
11/06/2024	

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]
 CURATORE: DOTT. PAOLO LOATO

[Handwritten signature in blue ink]
 [Red circular stamp: INGEGNERI DELLA PROV. DI ROVIGO]
 [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 32/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: **DOTT. PAOLO LOATO**

LOTTO 4
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE AL P.S1 A ROVIGO,
VIA UMBERTO I CIVICO 37

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage al piano seminterrato di mq. 12 catastali, posizionato all'inizio della rampa di ingresso di facile accesso e manovra, in zona centrale di Rovigo, via Umberto I° civico 37 (catastale) ma con accesso carraio dal vicolo Nazario Sauro.

Lotto: 4

Corpo: A

Categoria: garage

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 70,**

Classamento: Rendita: Euro 47,72

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 MQ., Superficie catastale Totale: 12 m², Indirizzo: VIA UMBERTO I n. 37 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 ROVIGO sezione urbana ROVIGO

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 148,** via Umberto I° civico 37. P.T B.C.N.C. - GALLERIA – COMUNE ATUTTI I SUBALTERNI DEL FABBRICATO

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 149,** via Umberto I° civico 37. P.T B.C.N.C. - SCALA E RAMPA GARAGE COMUNI AI SUBB. 41-42- DAL 44 AL 62 - DAL 64 AL 68 - DAL 70 AL 98 – DAL 100 AL 104 - DAL 107 AL 131 -144-145-146 - DAL 157 A DAL 157 AL 163 -187-188-193-194

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 152,** via Umberto I° civico 37. PS1 B.C.N.C. - CORSIA - COMUNE AI SUBB.41-42- DAL 44 AL 62 - DAL 64 AL 68 - 70-71-144- DAL 157 AL 163 -194

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 17, mappale 26** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1837 mq

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

Confini intero lotto:

nord mapp. 26 sub 71; est corsia al p-1 mapp.sub 152; sud mapp. Sub 162 , ovest mapp. Corsia al p-2 26 sub 154

2. Stato di possesso

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



3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage al piano seminterrato di mq. 12 catastali, posizionato all'inizio della rampa di ingresso di facile accesso e manovra, in zona centrale di Rovigo, via Umberto I° civico 37 (catastale) ma con accesso carraio dal vicolo Nazario Sauro.

Lotto: 4

Valore complessivo intero: € 13.260

Valore che si arrotonda ad: € 13.200,00



Identificativo corpo: A**Garage di mq, 12 al piano S1. , in via Umberto I civico 37, Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

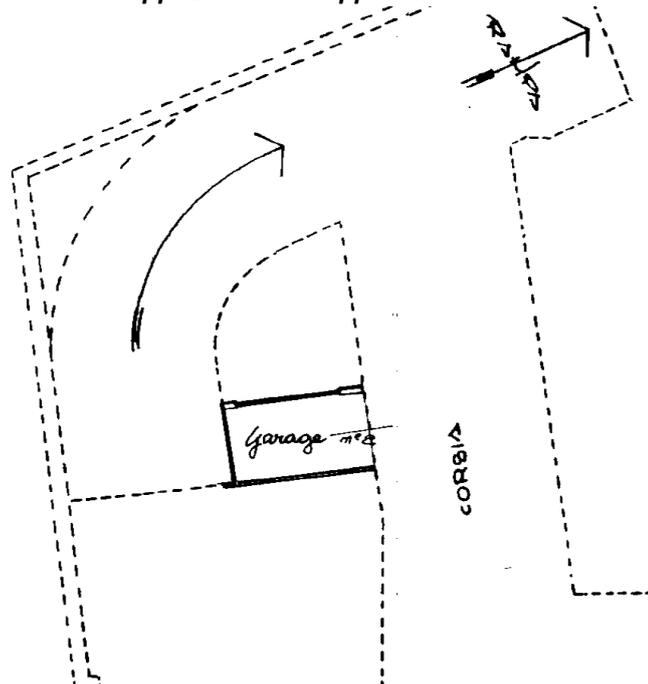
COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 70,**

Classamento: Rendita: Euro 47,72

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 MQ., Superficie catastale Totale: 12 m², Indirizzo: VIA UMBERTO I n. 37 Piano S1Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2018 Pratica n. RO0033985 in atti dal 20/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13322.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- CLASSAMENTO del 28/05/1992 in atti dal 03/07/1992 (n. 1400.1/1982)
- VARIAZIONE del 13/10/1982 in atti dal 11/05/1992 SCHEDE DALLA N. 1374 ALLA N. 1498 DEL 1982 (n. 1374.1/1982)

Planimetria mapp. 26 Sub 70 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 ROVIGO sezione urbana ROVIGO

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 17 particella 26 subalterno 148, via Umberto I° civico 37. P.T B.C.N.C. GAL-**



**Confini intero lotto:**

nord mapp. 26 sub 71; est corsia al p-1 mapp.sub 152; sud mapp. Sub 162 , ovest mapp. Corsia al p-2 26 sub 154

Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi che l'area sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage al piano seminterrato di mq. 12 catastali, posizionato all'inizio della rampa di ingresso di facile accesso e manovra, in zona centrale di Rovigo, via Umberto I° civico 37 (catastale) ma con accesso carraio da via Nazario Sauro.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: zona centrale di Rovigo

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico Rovigo

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 **28/05/2024 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:*

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 A FAVORE E CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9605** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 45/2023 del 23/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a 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: 28/05/2024 (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:

Come meglio riportato nell'atto di compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68584/10791 del 10/12/2008, trascritto il 08/01/2009 - Registro Particolare 99 Registro Generale 153 viene specificato:

- Comproprietà pari a 1,707/1000 (uno virgola settecentesette millesimi) sulle parti comuni per legge o destinazione, in particolare fondazioni, strutture portanti, muri perimetrali, coperture, sull'area coperta e scoperta censita nel N.C.T. al Foglio 17 mapp. 26 di mq.1837 ente urbano e su quant'altro evidenziato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto (galleria, scala e rampa garage, corsia). E' esclusa la proprietà del lastrico di copertura delle autorimesse.
- Regolamento di condominio dello stabile che con le annesse tabelle millesimali si trova allegato all'atto del notaio [REDACTED] di Rovigo del 4 luglio 1983 rep.n.50996, ivi trascritto il 14 luglio 1983 ai n.ri 4794/3717, successive modifiche ed integrazioni.



Per lavori: Demolizione e costruzione

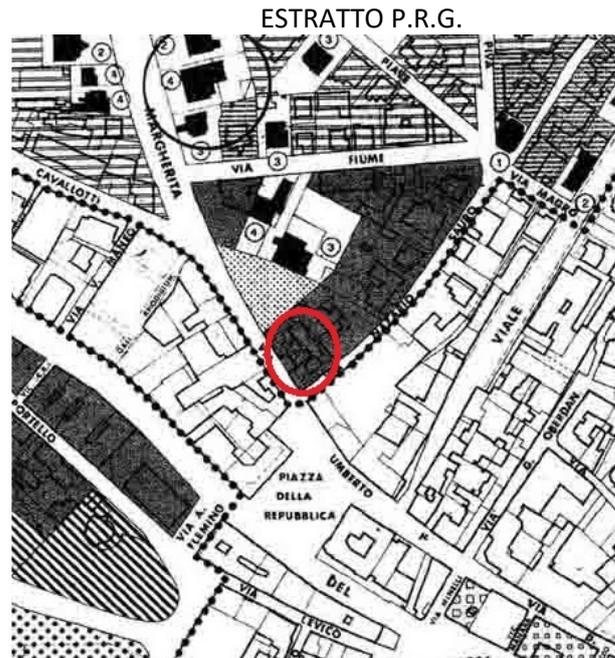
Autorizzazione di abitabilità prot.15148 rilasciato in data 16/03/1983 relativo a 4 piani oltre ai piani terra e interrati n.1 e 2. Fine lavori 20/11/1982.

7.1 Conformità edilizia: da verificare

La situazione attuale dell'immobile trova corrispondenza con le pratiche edilizie acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona B1 –Residenziale intensiva di completamento.



LEGENDA



B1 RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO

Descrizione: Garage

Trattasi di garage posto al primo piano interrato del fabbricato denominato "Condominio Bernini" sito in Comune di Rovigo, con accesso pedonale da Via Umberto I n.37 e accesso carrabile da via Nazario Sauro attraverso una barriera elettrica telecomandata. Il garage è dotato di porta metallica basculante ma privo di impianto di illuminazione non essendo collegato alla rete elettrica; gli impianti condominiali della zona garages dovrebbero rispettare le prescrizioni in materia di sicurezza avendo la certificazione di prevenzione incendi. Superficie complessiva di circa mq 12,80 lordi catastali, netti mq 10,80 e altezza interna di circa m 2.50.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
GARAGE	12,80	1	12,80



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 Rovigo. 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 medio, risultato variabile dai 1.000 ai 1.200 euro/mq, valore sostenuto dalla carenza di garages a Rovigo

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 Rovigo)
- 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, buon accesso);
- la vetustà del fabbricato (1982);
- 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 e solaio c.a.);
- 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:

€ 1.200/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:

$$\text{mq. } 13 \times \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 15.600,00$$

ad analogo valore si perviene anche considerando il metodo reddituale. Un futuro acquirente può essere interessato a mettere a reddito l'unità, incassando canoni medi attorno ai 60-70 euro/m. il reddito annuo di 800 euro circa, considerato quale rata annua di rendita perpetua, valutata al 5% lordo porta ad una valorizzazione attuale di 16.000 euro



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 misure 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, Cresme

8.3 Valutazione corpi:**Vendita lotto 4**

**Quota 1/1 di PIENA proprietà di:
GARAGE AL P. S1 di mq. 12**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 15.600**

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%) **€ - 2.340,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 13.260,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 13.200,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 30/04/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) COMUNE

Data 11/06/2024



CNICO

