

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



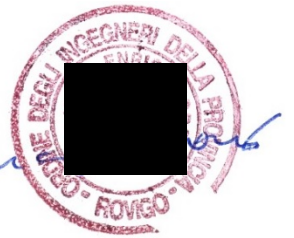
LOTTO 43
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
UFFICIO AL P.1 DI MQ.90 CONDOMINIO
CASTELSILVANO, CASTELMASSA

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/11/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]

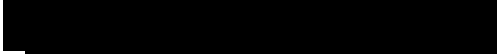
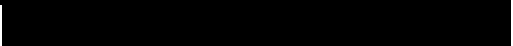
CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 43
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
UFFICIO AL P.1 DI MQ.90 CONDOMINIO
CASTELSILVANO, CASTELMASSA

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 43

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano primo del condominio Castelsilvano. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via A. Volta n.2. L'ufficio ha superficie catastale di mq.90 ed è costituito da ampia reception/segreteria, due ampi uffici, bagno e corridoio.

Corpo: A

Categoria: ufficio A/10

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI CASTELMASSA

- **Foglio 9 particella 278 subalterno 33,**

Classamento: Rendita: Euro 999,34

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 m², Superficie catastale: totale 90 m² totale VIA ALESSANDRO VOLTA n. 2 Interno 2 Piano 1

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 come meglio indicati nell'atto di provenienza

Confini per tutto il lotto: come da atto di provenienza

nord Via Leonardo da Vinci; est via Alessandro Volta, sud ragion R.A.S. spa, ovest residue ragioni della parte venditrice, salvi più precisi e attuali mancando l'elaborato planimetrico non si conoscono gli identificativi dei subb attuali

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, **da ritenersi LIBERO** al momento della vendita all'asta.

3. **Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA':** Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano primo del condominio Castelsilvano. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via A. Volta n.2. L'ufficio ha superficie catastale di mq.90 ed è costituito da reception, due uffici, bagno e corridoio.

Lotto: 43

Valore complessivo intero: € 47.950,00

Valore che si arrotonda ad: € 48.000,00

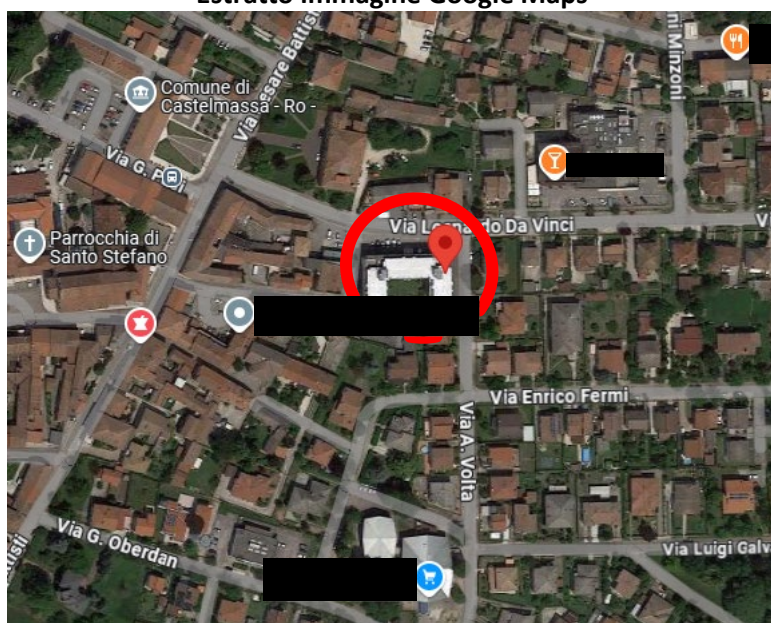
**Comune di CASTELMASSA
CONDOMINIO CASTELSVILANO
via Alessandro Volta n. 2 Interno 2 Piano 1**

Lotto: 43 Mappale 278 sub 33

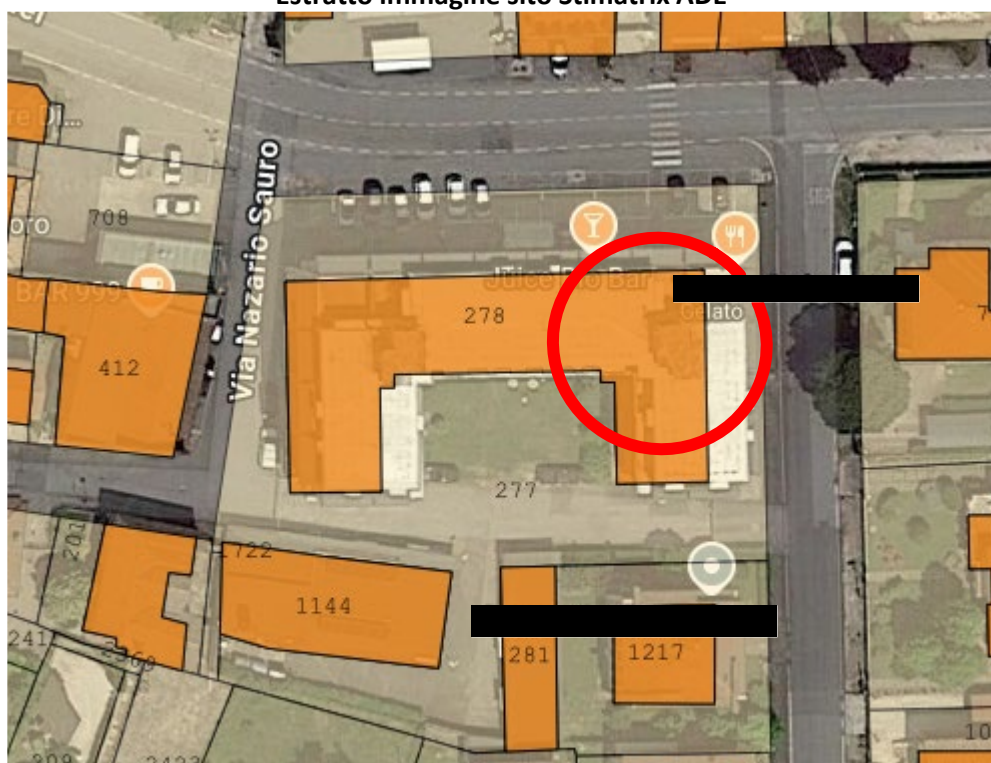
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano primo del condominio Castelsilvano. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via A. Volta n.2. L'ufficio ha superficie catastale di mq.90 ed è costituito da reception, due uffici, bagno e corridoio, e 2 terrazze.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Ufficio al p.1 di mq. Catastali 90, via A. Volta 2 interno 2, Castelmassa

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI CASTELMASSA

- **Foglio 9 particella 278 subalterno 33,**

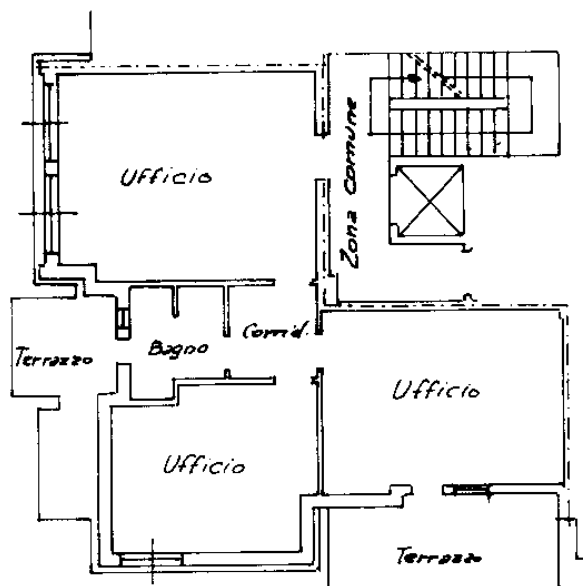
Classamento: Rendita: Euro 999,34

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 m², Superficie catastale: totale 90 m² totale VIA ALESSANDRO VOLTA n. 2 Interno 2 Piano 1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 Pratica n. RO0100776 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11027.1/2005)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/12/2004 Pratica n. RO0109647 in atti dal 20/12/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6986.1/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2003 Pratica n. 64694 in atti dal 06/06/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6217.1/2003)
- VARIAZIONE del 06/06/2002 Pratica n. 58828 in atti dal 06/06/2002 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-UFFICIO-ABITAZIONE (n. 2241.1/2002)

Planimetria mapp. 278 Sub 33 rappresentata non in scala

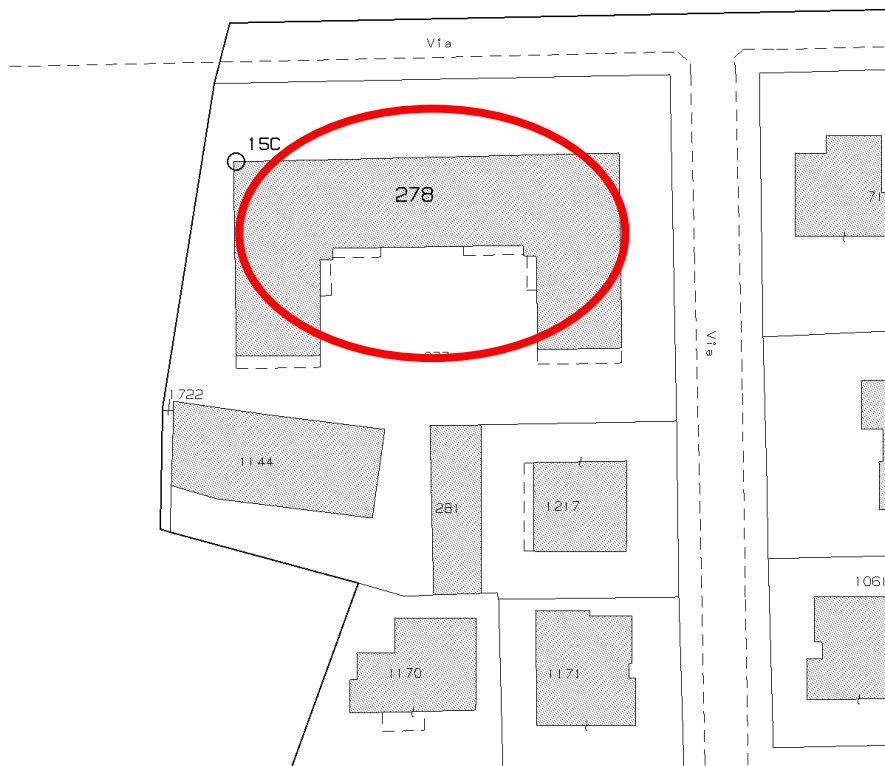


PIANO PRIMO
H: 2.80

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 come meglio indicati nell'atto di provenienza.

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini per tutto il lotto: come da atto di provenienza

nord Via Leonardo da Vinci; est via Alessandro Volta, sud region ████████ ovest residue ragioni della parte venditrice, salvo altri più precisi e attuali
mancando l'elaborato planimetrico non si conoscono gli identificativi dei subb attuali

Conformità catastale: CONFORME

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che le unità risultano sostanzialmente conformi alla rappresentazione grafica catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano primo del condominio Castelsilvano. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via A. Volta n.2. L'ufficio ha superficie catastale di mq.90 ed è costituito da reception, due uffici, bagno e corridoio.

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 Castelmassa

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato, **da ritenersi LIBERO** al momento della vendita all'asta.

Il contratto (formalmente vigente al momento del sopralluogo, ma dichiarato in fase di risoluzione a breve) Reg.Badia il 01/11/12 al n° 1827 S3, prevede un canone annuo di 4.482 euro

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 **19/11/2024 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]
[REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 19/11/2024 (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.

Nella vendita è stata altresì ricompresa la cessione della quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, di cui la porzione alienata è parte, ai sensi di legge, con particolare riferimento all'area di sedime, all'ingresso al piano terra e al piano primo e alla centrale termica posta al piano terra, ed in generale, come risulta meglio specificato nell'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Castelmassa in data 22/4/1974 rep. n. 2226 e trascritto a Rovigo in data 30/4/1974 ai nn. 2540/2069.

5.2 **Attestazione Prestazione Energetica:** L'u.i. fg. 9, part. 278, sub. 33 non è dotato di APE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**Attuale proprietario dal 03/04/2003**

[REDACTED] proprietà 1/1

Atto di Compravendita del 03/04/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CASTELMASSA (RO) Repertorio n.39065. Trascrizione n.2310.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 21/04/2003. TRASCRIZIONE del 19/04/2003 - Registro Particolare 2310 Registro Generale 3951

precedenti proprietari ante ventennio (PASSAGGI ANTECEDENTI ATTO DI CUI SOPRA)

TRASCRIZIONE del 20/05/2004 - Registro Particolare 3388 Registro Generale 5498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/198 del 29/11/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] in data 11/06/2002 a favore di [REDACTED]

non risulta trascritta accettazione di eredità

TRASCRIZIONE del 09/10/2004 - Registro Particolare 6404 Registro Generale 10688 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/579 del 05/04/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] in data 07/09/2002 a favore di e [REDACTED]

non risulta trascritta accettazione di eredità**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il Comune di Castelmassa, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto l'unità immobiliare di stima, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Licenza n.47/Bis/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza

Per lavori: Costruzione edificio ad uso abitazione

Licenza rilasciata in data 17/12/1971.

Nota: Licenza di abitabilità rilasciata in data 22/03/1974 per n.80 vani utili e n.90 vani accessori. Inizio lavori in data 02/05/1972 e fine lavori in data 31/12/1973.

Identificativo: Concessione edilizia in sanatoria prot.5405/85

Intestazione: [REDACTED] – Amministratore Condominio Castesilvano

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 03/04/1996, prot. n. 5405/85

Per lavori: Realizzazione centrale termica in assenza di licenza edilizia nell'anno 1973.

Identificativo: Concessione edilizia in sanatoria prot.2638/374

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 26/03/2003, prot. n. 2638/374

Per lavori: Esecuzione di opere consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella dif-

formità dei fori di porte e finestre rispetto al progetto approvato.

Identificativo: Concessione edilizia in sanatoria prot.5405/85

Intestazione: ██████████ – Amministratore Condominio Castesilvano

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 19/06/2006, prot. n. 5405/85

Per lavori: Diversa ubicazione atrio – vano scala e disimpegno comune in difformità da licenza edilizia nell'anno 1973.

7.1 Conformità edilizia:

Sulla scorta degli elaborati grafici e dalle misure rilevate l'u.i. è sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato nella Concessione edilizia in sanatoria prot. n.2638/374. Si rilevano alcune difformità quali: la chiusura di due porte di ingresso dal corridoio esterno all'ufficio ad est; il bagno è stato ampliato con lo spostamento di una tramezza e la chiusura di una porta di collegamento con l'ufficio a nord.

Si rileva inoltre che una delle due porte finestra dell'ufficio a est è stata trasformata in una finestra.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che le difformità interne evidenziate possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01, trattandosi di difformità che non comportano aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono costi totali indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.500 euro** comprensivi di 1.032 euro di sanzione.

Per la regolarizzazione della porta/finestra dovrà essere interessato tutto il condominio con una sanatoria delle parti comuni. Si prevedono totali costi indicativi e presunti che si aggirano IN QUOTA attorno ai **1.000 euro, sanzione compresa.**

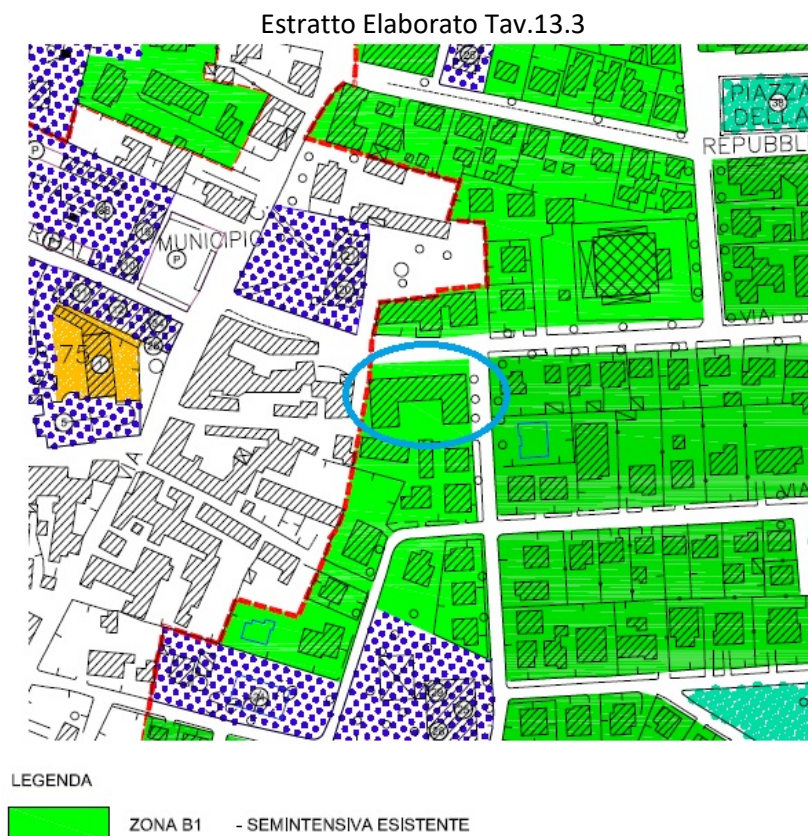
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

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.

Si segnala l'anomalia della larghezza della porta dal bagno al terrazzo, misurata di soli 50 cm, ma corrispondente a quanto consessionato.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona B1 – seminensiva esistente.

**DESCRIZIONE: ufficio al p,1**

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano primo del condominio Castelsilvano. L'ingresso all'unità immobiliare avviene da via A. Volta n.2. L'ufficio è costituito da reception, due uffici, bagno e corridoio. Alle pareti, intonacate e tinteggiate, sono presenti due cornici a stucchi. Serramenti in legno con doppio serramento. Il tutto in buono stato, buone finiture e condizioni d'uso. Impianto elettrico su canalina esterna. Riscaldamento centralizzato. Pavimenti ceramica

I conduttori segnalano perdite dalla colonna del bagno, con forti odori di fogna e infiltrazioni a soffitto in bagno e in ufficio ad ovest. Water sporco, porta di ingresso difettosa, scaldabagno non funzionante (manca acqua calda) spese condominiali elevate. Poiché il contratto è del 2012 alcuni difetti potrebbero ascrivere a manutenzione ordinaria.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
ufficio	90	1,0	90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****1.° CRITERIO:**

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, e l'assenza di dati di compravendite di immobili simili (uffici a Castelmassa) si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Castelmassa. L'indagine è stata svolta inda-

gando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni ufficio posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Tolti i valori troppo elevati (superfici relative a uffici con capannoni), si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, e quindi il valore unitario medio, risultato pari a 650 euro/mq

sito	prezzo	mq	localita	€/mq
immobiliare	90000	170	CENESELLI	529,41
	140000	263	VILLANOVA	532,32
	80000	130	BADIA	615,38
	120000	197	LENDINARA	609,14
	143000	146	BADIA	979,45
	35000	65	BADIA	538,46
	44000	120	BADIA	366,67
idealista	70000	100	BADIA	700,00
	55000	100	BADIA	550,00
	55000	60	BADIA	916,67
	60000	65	BADIA	923,08
	49000	70	BADIA	700,00
	68000	100	BADIA	680,00
	50000	80	BADIA	625,00
	59000	83	BADIA	710,84
subito	22000	46	LENDINARA	478,26
	28000	50	SERMIDE	560,00
			MEDIA	647,92

Poiché tale valore unitario corrisponde al prezzo della richiesta, mentre il valore di mercato è definito quello di equilibrio fra l'offerta e la domanda, statisticamente il prezzo reale a cui si definirà la compravendita risulterà inferiore rispetto al primo prezzo richiesto. Come da dati e informazioni ricevute da agenti immobiliari si può ritenere che la riduzione si aggiri mediamente attorno al 15%. Tale riduzione si ritiene corrispondente all'incremento da considerare, rispetto alla media, grazie alle buone condizioni, finiture e stato d'uso dell'immobile.

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 Castelmassa)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medio);
- la vetustà del fabbricato (1974);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (ufficio)
- la dotazione degli impianti tecnologici (idonea);
- il grado delle finiture (buono);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (semintensiva esistente);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsa);

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, del buono stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, della posizione, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 650/mq ufficio

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq.}93,00 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 60.450,00$$

2° CRITERIO

Poiché l'immobile risulta al momento locato (anche se in fase di liberazione), 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 l'ufficio è locato ad un canone annuo di euro 4.480, dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita annua, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7,5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 59.733, molto prossimo a quello ottenuto con altro criterio.

La valorizzazione dell'immobile viene quindi calcolato come media indicativa delle due valorizzazioni ottenute: valore = **euro 60.000**

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, 0,50 per garage, 0,25 per poggioli.

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 ufficio

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 60.000,00**

La valorizzazione non tiene conto di eventuali oneri condominiali insoluti che potrebbero gravare sugli immobili

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria **€ - 9.000,00**
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

A detrarre oneri per regolarizzazioni

€ - 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:


Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.950,00

Valore immobile che si arrotonda: € 48.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 19/11/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 20/11/24



TECNICO