

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



**LOTTO 44**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**APPARTAMENTO AL P.T DI MQ.70**  
**IN COMUNE DI FRATTA POLESINE**

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

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]

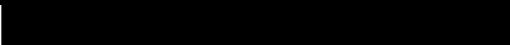
CURATORE: [REDACTED]

---

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

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 27/2023**



Giudice Delegato:   
Curatore fallimentare: 

---

**LOTTO 44**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**APPARTAMENTO AL P.T DI MQ.70**  
**IN COMUNE DI FRATTA POLESINE**

---

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



**INDICE SINTETICO Lotto: 44****1. Dati Catastali**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA':** Trattasi di appartamento di mq.70 catastali con cortile esclusivo, ubicato al piano terra di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti con accesso da via Giovanni Paolo II.

Immobili ubicati in comune di Fratta Polesine in via GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4

**TCorpo: A**

**Categoria:** appartamento (A/2)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI FRATTA POLESINE

- **Foglio 4 particella 443 subalterno 3,**

Classamento: Rendita: Euro 253,06

Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale: totale 70 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 63 m<sup>2</sup>, VIA GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4 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 complesso residenziale**

**Confini per tutto il lotto**

**negozio 443 sub 3:** est strada pubblica via GIOVANNI PAOLO II, nord mappale 443 sub 1, sud mappale 443 sub 6, ovest mappale 443 sub 1 e 2.

**2. Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso residenziale registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 2022 SERIE 3T 24043 del Dicembre 2022 01/12/2022 al 30/11/2026 CANONE ANNUO € 5.760,00 mensili € 480,00

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

**Il contratto risulta registrato dicembre 2022, 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':** Trattasi di appartamento di mq.70 catastali con cortile esclusivo, ubicato al piano terra di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti con accesso da via Giovanni Paolo II.

Immobili ubicati in comune di Fratta Polesine in via GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4

**Lotto: 44**

**Valore complessivo intero: € 63.837,13**

**Valore che si arrotonda ad: € 63.800,00**

**Comune di FRATTA POLESINE  
VIA GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4**

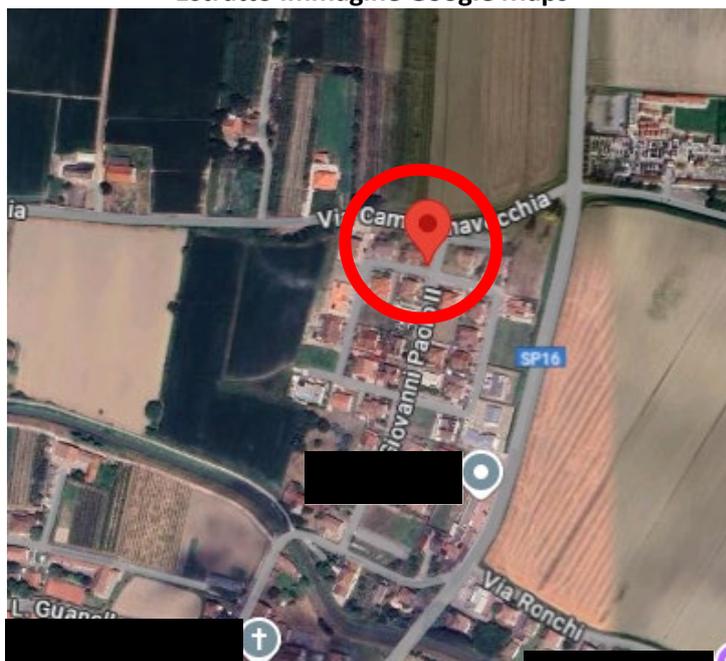
**Lotto: 44 Mappale 443 sub 3**

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

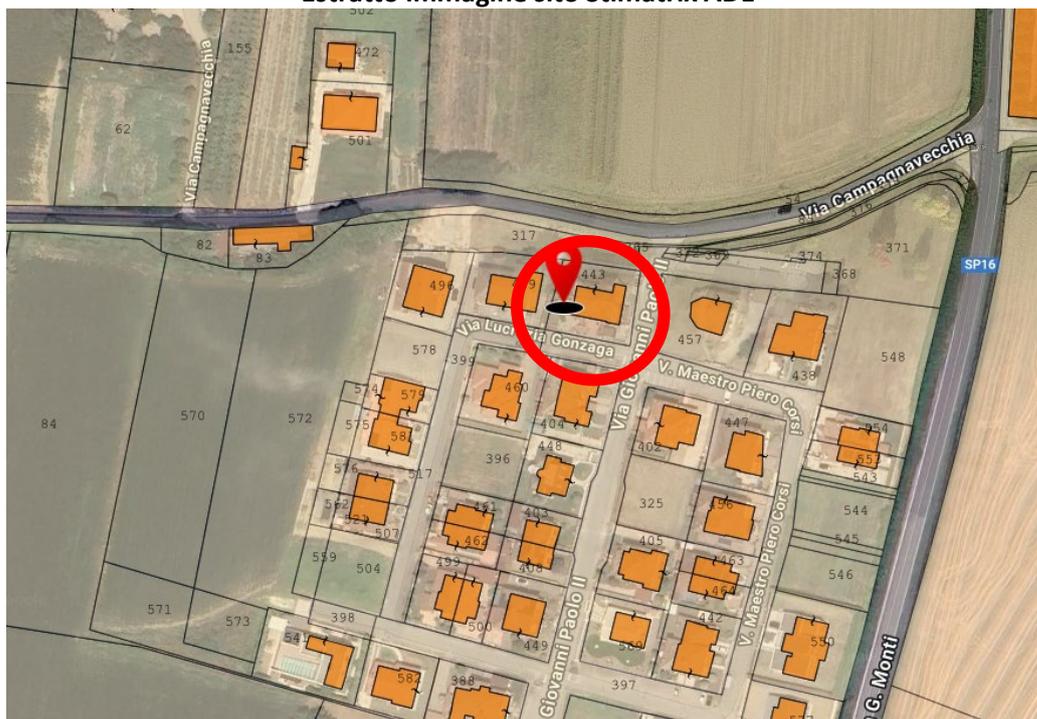
**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA':** Trattasi di appartamento di mq.70 catastali con cortile esclusivo, ubicato al piano terra di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti con accesso da via Giovanni Paolo II.

Immobili ubicati in comune di Fratta Polesine in via GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4

**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**



## Identificativo corpo: A

**Appartamento di mq.70 Catastali, al piano terra, via Giovanni Paolo 34 interno 4, Fratta Polesine**

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI  
 COMUNE DI FRATTA POLESINE

- **Foglio 4 particella 443 subalterno 3,**

Classamento: Rendita: Euro 253,06

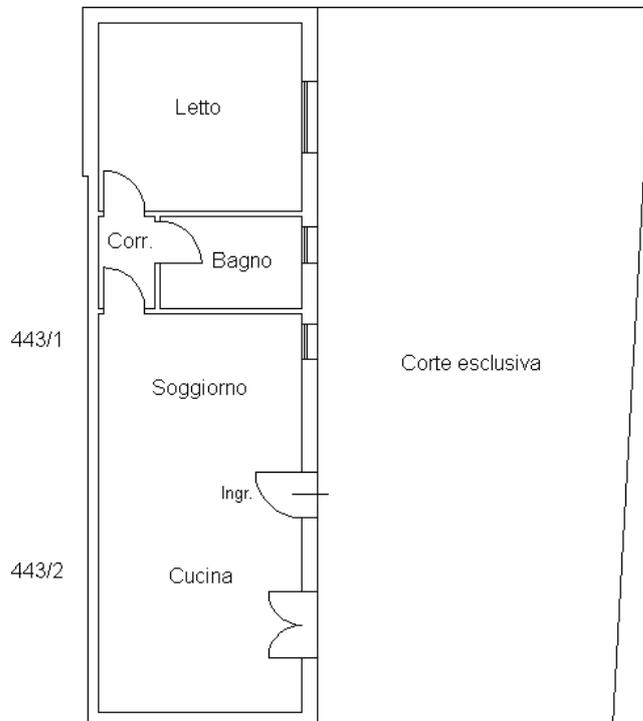
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale: totale 70 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 63 m<sup>2</sup>, VIA GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4 Piano T

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/12/2021 Pratica n. RO0070295 in atti dal 27/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 47360.1/2021)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2010 Pratica n. RO0014690 in atti dal 09/02/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 685.1/2010)

### Planimetria mapp. 443 Sub 3 rappresentata non in scala

443/1



443/6

**PIANO TERRA**

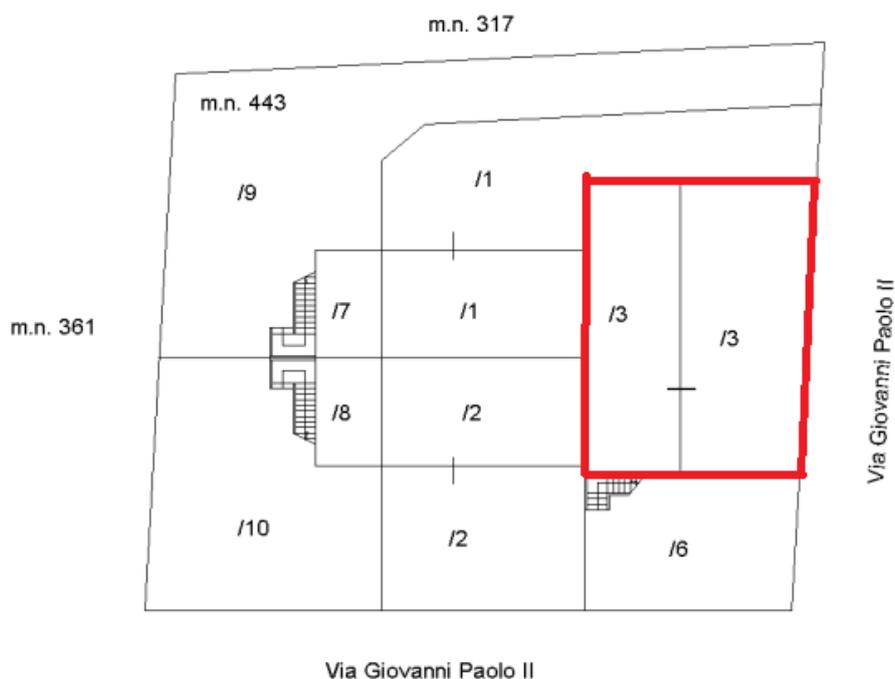
h=2.70

**PARTI COMUNI:**

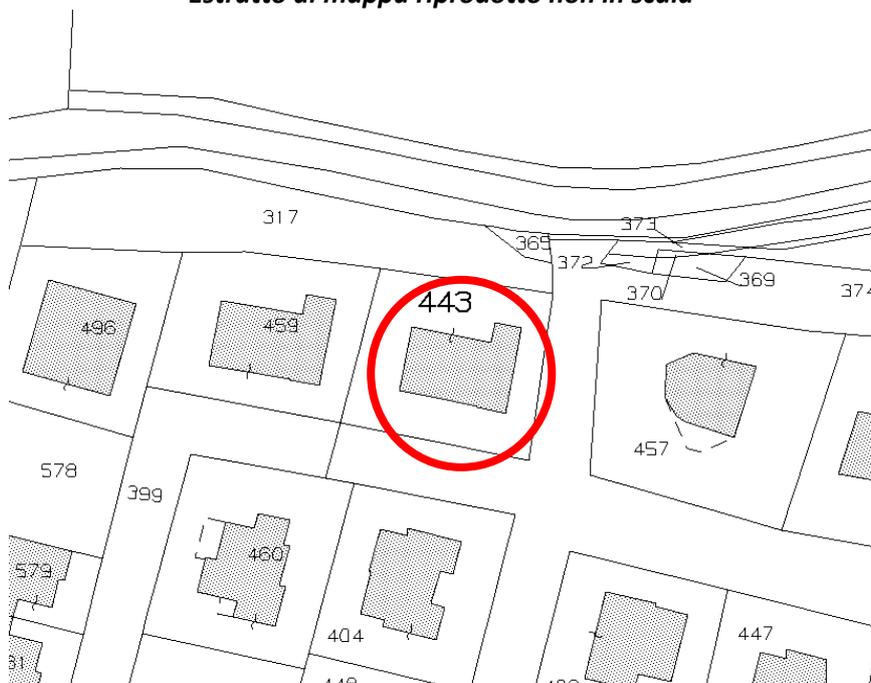
**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del complesso residenziale**

elaborato planimetrico non in scala

PIANO TERRA



**Estratto di mappa riprodotto non in scala**



**Confini per tutto il lotto**

**negozio 443 sub 3:** est strada pubblica via GIOVANNI PAOLO II, nord mappale 443 sub 1, sud mappale 443 sub 6, ovest mappale 443 sub 1 e 2.

**Conformità catastale: CONFORME**

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare, dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, che l'unità è conforme alla rappresentazione grafica catastale.

Non è presente la porta di chiusura fra il soggiorno e il corridoio, ma tale minima variazione non si ritiene rilevante ai fini dell'accatastamento e della attribuzione della rendita.

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

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA':** Trattasi di appartamento di mq.70 catastali con cortile esclusivo, ubicato al piano terra di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti con accesso da via Giovanni Paolo II.

Immobili ubicati in comune di Fratta Polesine in via GIOVANNI PAOLO II n. 34 Interno 4

**Caratteristiche zona:** residenziale recente

**Area urbanistica:** centrale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro FRATTA POLESINE

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava OCCUPATO

Con contratto di affitto ad uso residenziale registrato a ROVIGO NUMERO T5Y 2022 SERIE 3T 24043 del dicembre 2022 01/12/2022 al 30/11/2026 CANONE ANNUO € 5.760,00 mensili € 480,00

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

**Il contratto risulta registrato dicembre 2022, ante trascrizione della liquidazione giudiziale trascritta presso la conservatoria di Rovigo in data 19/10/2023 e quindi opponibile alla procedura**

**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:*

- **ISCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 66 Registro Generale 377** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2403/1813 del 27/12/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]

██████████ contro ██████████  
 importo capitale € 240.000,00 importo totale € 360.000,00  
 - Annotazione n. 1287 del 13/09/2019 (PROROGA DELLA DURATA)

#### 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 ██████████ contro ██████████  
 ██████████

#### 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 E' compresa una quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni di un edificio condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti Codice Civile:  
 in particolare sull'area comune a tutte le unità censita al Catasto Terreni FG 4 mappale 443

5.2 **Attestazione Prestazione Energetica:** Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 56546/2019 relativa all'u.i. fg.4, part. 443, sub. 3. Classe energetica D. 1. Classe energetica E.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

### Attuale proprietario dal 11/03/2010

██████████ proprietà 1/1

Atto di Compravendita del 11/03/2010 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 114641. Nota presentata con Modello Unico n. 1547.1/2010 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 17/03/2010. Registro particolare 1547, Registro Generale 2508.

### Proprietario dal 26/09/1996 al 11/03/2010

██████████  
 Acquisito dell'area con atto di Compravendita del 26/09/1996 Pubblico ufficiale ██████████  
 Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 48208. Registrato a Rovigo il 1 ottobre 1996 al n.1158, trascritto a Rovigo il 1 ottobre 1996. Registro particolare 4758, Registro generale 6750.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

### Identificativo: **Permesso di Costruire n. 3 del 01/02/2006**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 3 del 01/02/2006 prot. n.1217

Per lavori: Costruzione di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti

Note: Domanda di permesso di costruzione presentata in data 14/12/2005, prot. n.11821. Inizio lavori 06/12/2006 e fine lavori 09/11/2009. Agibilità rilasciata in data 18/11/2009 prot. n.11107.

**Identificativo: DIA prot. 1281/2010 del 04.02.2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività edilizia

Per lavori: Modifiche interne con demolizione di una tramezzatura con conseguente eliminazione del ripostiglio e maggior ampiezza dei locali d'ingresso – soggiorno – cucina. Unità contraddistinta al Catasto Urbano al foglio 4, mappale 443, sub. 3.

### **7.1 Conformità edilizia: non si può attestare la conformità edilizia**

La distribuzione interna dell'immobile trova corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della DIA prot. 1281/2010 del 04.02.2010; la lunghezza di alcune pareti è minore rispetto allo stato concessionato ma nella tolleranza costruttiva indicata nell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Non è presente la porta di chiusura fra il soggiorno e il corridoio. Si rileva inoltre che nel locale soggiorno-cucina le destinazioni delle zone sono invertite rispetto al progetto depositato.

Sull'area cortiliva è presente una tettoia che dovrà essere demolita perché abusiva e probabilmente non sanabile in quanto non rispetta le prescrizioni del Regolamento edilizio Comunale in merito alla distanza dalla strada.

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

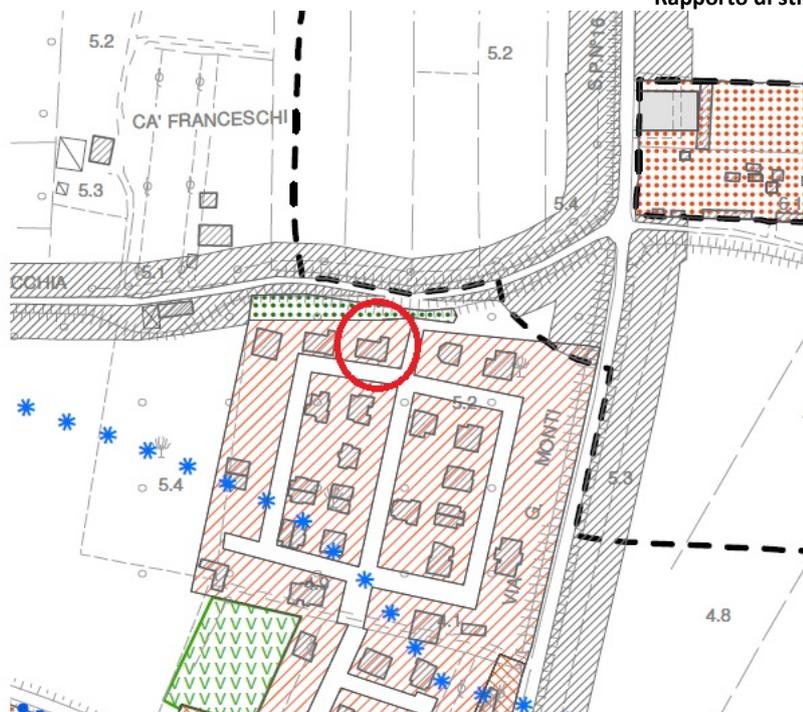
Si ritiene che le difformità interne all'abitazione possano essere sanate con l'applicazione del DPR 380/01, trattandosi di difformità interne che non comportano aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono costi totali indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **2.000 euro** comprensivi di 1.032 euro di sanzione.

**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 var.1 al Piano degli Interventi l'immobile in oggetto è compreso in zona B1 – zona residenziale semiestensiva di completamento art.33 delle Norme Tecniche Operative.

P.I. Estratto Elaborato 01.a – Zonizzazione intero territorio - Nord



### Legenda



Z.T.O. B1 – Zona residenziale semiestensiva di completamento - art. 33 N.T.O.

### DESCRIZIONE: appartamento p. terra

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato composto da n.6 unità residenziali indipendenti con accesso da via Giovanni Paolo II.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso una piccola area cortiliva esclusiva pavimentata con masselli autobloccanti; sono presenti un cancello pedonale elettrificato e un cancello carrabile scorrevole. È presente tettoia in legno per copertura auto, ma tale struttura è abusiva, probabilmente non sanabile

L'appartamento è costituito da zona soggiorno-cucina, una stanza da letto, bagno e corridoio. I pavimenti di tutti i locali sono in gres porcellanato, il bagno ha rivestimento con piastrelle di ceramica e completo di accessori. Tutti i locali sono tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno protetti da avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e dotato di caldaia a gas esterna e distribuzione con termosifoni in alluminio. Nella zona giorno è presente un climatizzatore.

Apparente conformità degli impianti in dotazione all'immobile.

I conduttori lamentano forte umidità in parete nord e stanza da letto

TABELLA DELLE SUPERFICI

	superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
appartamento	70	1,0	70

## 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 criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle me-

metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite di case a Fratta da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Fratta pol. delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.678 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare =  $C_n * [1 - (t/n)]$

dove:  $C_n$  = costo a nuovo,  $t$  = vetustà,  $n$  = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito nel 2009, pertanto la vetustà è stimata di anni 15. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq =  $1.678 \times (1 - 15/50) = 1.174 \text{ Eu/mq}$

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 periferica a Fratta)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (anno 2009);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale semiestensiva);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (media);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo del 5% in relazione alla presenza di umidità e frigidità a nord, con macchie e ammaloramenti degli intonaci nella camera.

**In virtù di quanto sopra, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 1.116/mq abitazione**

## VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq. } 71,6 \times \text{€ } 1.115 = \text{€ } 78.110,00$$

## 2° criterio: metodo reddituale

Data la particolarità del bene, per effettuare una verifica del valore emerso, poiché invece l'unità è locata, 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 è locato ad un canone di euro 5.760/anno; dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$V_a = R / i$$

Dove R è la rendita pari a 5.760, ed i è il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7,5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 76.800, prossimo al valore ricavato con altro metodo.

Il valore finale applicato sarà pari alla media dei due valori ricavati, cioè **euro 77.455**, valore ritenuto congruo e rispondente al reale valore di mercato.

## 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 abitazione, 0,25 per poggio, 0,10 per aree scoperte

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 casa con scoperto**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 77.455,00**

**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% ) **€ - 11.618,32**

A detrarre oneri per regolarizzazioni **€ - 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: **€ 63.837,13**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 63.800,00**

**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