
**Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“**[REDACTED]**”

N° Gen. Rep. 11 / 2023 R.F.

Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**
Curatore: **Dott.ssa STEFANIA AZZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 004

**Posto auto scoperto al piano terra del complesso condominiale
denominato “CONDOMINIO AMARILLIS”,
sito in Comune di ROVIGO, Via Beniamino Gigli nn. 2-4**

Consulente tecnico stimatore:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Loris Baldachini
BLDLRS63D30H620F
00816530299
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
0425 422720
0425 422720
baldachini.loris@gmail.com
loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **ROVIGO (RO)**,
frazione **///** - **Via Beniamino Gigli nn. 2 - 4**

Lotto: 004

Posto auto scoperto al piano terra del complesso condominiale denominato “Condominio Amarillis”

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà spettante alla società:

██████████, con sede in Lendinara,

c.f.: ██████████, proprietaria per intero (1/1)

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

COMUNE DI ROVIGO (cod. H620A)

Intestazione:

██████████, con sede in Lendinara,

c.f.: ██████████, proprietaria per intero (1/1)

CATASTO FABBRICATI - Sezione RO, Foglio 16, particella n.:

420 sub. 31, Via Beniamino Gigli n.2-4, piano T, z.c.2, categ.C/6, cl.1, cons. mq.15 -
rendita catastale Euro 29,44;

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area su cui insiste l'intero complesso, censita nel Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione Rovigo, al Foglio 16 con la particella n.420 di mq. 1644, ente urbano, e sugli enti comuni di cui alle particelle 420 sub. 26 (accesso e area comune), 420 sub.29 (area gravata da servitù di uso pubblico).



Confini (salvis):

area condominiale a sud, ragioni [REDACTED] ad ovest, ragioni [REDACTED] ad est e ragioni [REDACTED] a nord.

Conformità catastale:

L'unità immobiliare in oggetto è censita in Catasto in conformità allo stato di fatto, senza differenze determinanti sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica / quartiere S. Pio X

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: via Mascagni

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti servizi essenziali

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto era nella disponibilità della 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:* non rilevate

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ///

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ///

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

servitù ad uso pubblico gravante l'area prospiciente la Via Beniamino Gigli, distinta al Foglio 16 P.IIIa 420 sub.29, di cui all'atto a rogito Notaio Paolo Merlo da Rovigo in data 23/06/2011 rep.n. 107.024 registrato a Rovigo in data 01/07/2011 al n.2271.

Si fa presente che nel sottosuolo dei cortili esclusivi relativi alle unità del complesso condominiale, sono posizionate le condutture per l'erogazione di pubblici servizi (acque bianche e nere, energia elettrica, linea telefonica, ecc.) a servizio di tutte le unità che



costituiscono l'edificio di cui quanto in oggetto fa parte e che quindi è consentito l'accesso per la manutenzione e la conservazione degli stessi, intendendosi in tal modo confermata la relativa servitù sorta per destinazione del padre di famiglia ed altresì che sul confine della P.Ila 319 con le P.Ile 448 e 295 esiste una condotta fognaria pubblica.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca legale iscritta a Rovigo il 10/04/2015 - Registro Particolare 368 Registro Generale 2727

a favore "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano c.f.: 07244730961 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di [REDACTED]" con sede in Villadose - derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) per atto di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano in data 08/04/2015 Rep.n. 210/9915,

Importo ipoteca: Euro 194.976,66; Importo capitale: Euro 97.488,33

*note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED].
sull'unità in Comune di ROVIGO sez. RO, Foglio 16, particella 420 sub.31;*

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo il 24/03/2016 - Registro Particolare 359 Registro Generale 2368

a favore "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano c.f.: 07244730961 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di "[REDACTED]" con sede in Villadose - derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per atto di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano in data 16/03/2016 Rep.n. 354/9916,

Importo ipoteca: Euro 62.562,96; Importo capitale: Euro 31.281,48

*note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED].
sull'unità in Comune di ROVIGO sez. RO, Foglio 16, particella 420 sub.31;*

- ISCRIZIONE del 18/11/2016 - Registro Particolare 1663 Registro Generale 9410

a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma c.f.: 13756881002 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di [REDACTED] con sede in Villadose - derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per atto di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma in data 08/11/2016 Rep.n. 673/9916,

Importo ipoteca: Euro 137.567,66; Importo capitale: Euro 68.783,83

*note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED].
sull'unità in Comune di ROVIGO sez. RO, Foglio 16, particella 420 sub.31;*



4.2.2 Pignoramenti: ///

4.2.3 Altre trascrizioni:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rovigo il 27/04/2023 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 3479

a favore di MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] ed a carico di IMMOBILIARE 5 STELLE S.R.L. con sede in Villadose, per atto del Tribunale di Rovigo in data 29/03/2023 Rep.n. 13

note: si riferisce ai segg. diritti spettanti alla soc. Immobiliare 5 Stelle s.r.l.:

- piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, sez. BP, Catasto Fabbricati, Foglio 6, particelle 70/21, 70/25; Comune di Rovigo, sez. RO, Catasto Fabbricati, Foglio 16, particelle 420/31; Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/3, 268/8, 268/16, 268/18, 268/21, 268/22, 268/23, 268/25; Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1181, 1337, 1339;

- diritti di comproprietà pari a 10283/75000 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Grignano, Catasto Terreni, Foglio 8, particella 270,;

- diritti di comproprietà pari a 4/7 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1335, 1336.

A tale formalità sono state eseguite le annotazioni di inefficacia parziale in data 29/09/2023 nn.8000/944 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/22, 268/18) ed in data 29/09/2023 nn.8004/948 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/25, 268/21)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Relativamente alle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ed ai millesimi di proprietà, potranno essere assunte informazioni dirette ed aggiornate, presso l'amministratore condominiale, geom. Giovanni Antonio Lazzari di Rovigo, il quale con mail in data 05/03/2024 ha comunicato che a tale data non vi sono oneri condominiali insoluti relativamente al posto auto in oggetto.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non verificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente

Indice di prestazione energetica: non pertinente

Note Indice di prestazione energetica: ///

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 02/10/2008 all'attualità:

[REDACTED], con sede in Lendinara, c.f.: [REDACTED]

ditta proprietaria per intero, per atto di compravendita in data 02/10/2008 Rep.n. 4328/2191 del notaio Emanuela di Maggio con sede in Stanghella, registrato ad Este il 08/10/2008 n.3875, trascritto a Rovigo il 10/10/2008 nn.10281/6128;



e atto di trasferimento di sede in data 10/10/2022 Rep.n.8733 del notaio Federico Crivellari di Padova, registrato a Padova il 13/10/2022 n.39251 serie 1T;

Titolare/Proprietario dal 08/11/1990 al 02/10/2008:

██████████, nato a Canaro il 10/12/1948, proprietario per 1/3,
██████████, nato a Rovigo il 27/12/1942, proprietario per 1/3,
██████████, nata a Bologna il 20/11/1918, proprietaria per 1/3,
ditta proprietaria per successione legittima del sig. ██████████, deceduto il
08/11 1990, den.49 vol.526 Ufficio del Registro di Rovigo, trascritta a Rovigo il 24/06/1991
nn.5119/389.

7. PRATICHE EDILIZIE:

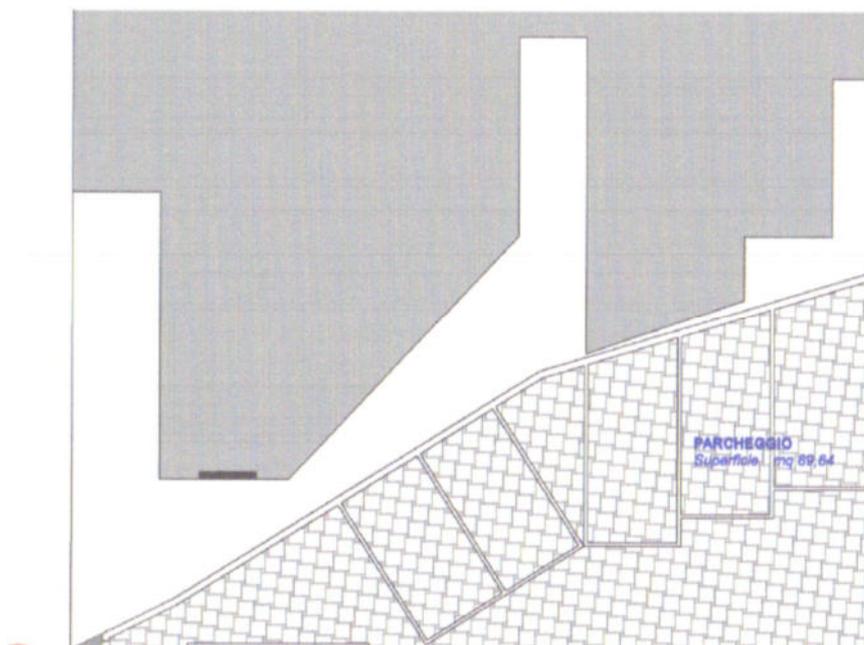
In base a quanto riportato negli atti notarili di trasferimento ed alla richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo risulta che il fabbricato in cui sono comprese le unità in oggetto è stato costruito usufruendo dei seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 123 in data 18 maggio 2009, U.T. 904/08;
- permesso di costruire n. 32 in data 25 febbraio 2010, U.T. 27/10;
- D.I.A. in data 26 marzo 2010, prot n. 289;
- S.C.I.A. in data 18 febbraio 2011 n. 167,

cui ha fatto seguito il rilascio dei certificati di agibilità in data 13/07/2011 prot.n.37388 ed in data 20/01/2012 prot.n. 72015

7.1 Conformità edilizia: ///

Lo stato di fatto del fabbricato in oggetto risponde sostanzialmente agli elaborati grafici di cui ai succitati titoli edilizi, con le tolleranze di legge e per quanto possibile accertare, anche in considerazione di alcune incongruenze grafiche e di quote.



estratto tavola piano terra – sistemazione area esterna

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione d’uso delle unità immobiliari in oggetto, è compatibile con la zona urbanistica in cui trovasi l’intero complesso

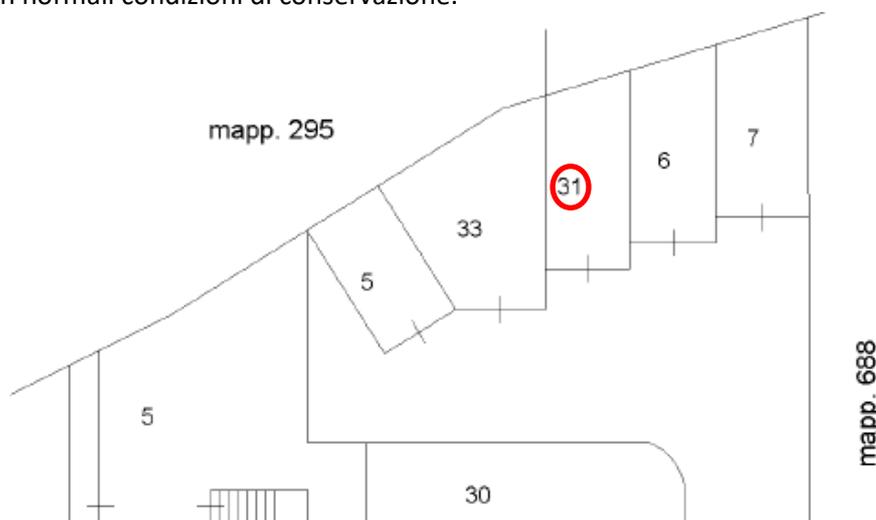
Descrizione sommaria

Trattasi di posto auto scoperto al piano terra del fabbricato condominiale denominato “ Condominio Amarillis”.

Posta lungo il confine nord della particella 420, l’unità è costituita da parte della pavimentazione cementizia in calcestruzzo, è delimitata con linee di colore bianco, ha forma trapezoidale con dimensioni di circa m.2,60 di larghezza e di m. 4,80 /6,00 di lunghezza.

L’accesso avviene tramite il cancello automatizzato condominiale.

Il tutto in normali condizioni di conservazione.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), sulla scorta delle risultanze delle planimetrie catastali previa riscontro a campione in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
--------------	-----------	----------------------------------	--------	------------------------------



posto auto	sup. lorda commerciale	15,00	1,00	15,00
------------	------------------------	-------	------	-------

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto

La valutazione che segue, comprende ogni accessione e pertinenza ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi: METODO M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH)

A. POSTO AUTO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scopetto	mq. 15,00	a corpo	€ 6.000,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero € 6.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese, ivi compresi eventuali oneri condominiali, e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 900,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.100,00

arrotondato ad Euro cinquemila/00 € 5.000,00

ALLEGATI:

A - copia nota di trascrizione del titolo di provenienza;

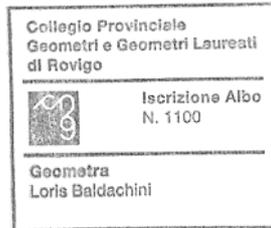


- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetria catastale, elaborato planimetrico);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – estratto titoli edilizi;
- E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 08/03/2024



valutatore qualificato Recognised
European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI 11558:2014 e
UNI/PdR 19:2016 N° Reg.: 0178VI



Stimatore:
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

