

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 18
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI AREA URBANA DI MQ.385 AL PIANO TERRA
IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
15/04/2024	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]

Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: [REDACTED]

LOTTO 18
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI AREA URBANA DI MQ.385 AL PIANO TERRA
IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

INDICE SINTETICO Lotto: 18

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana a verde di mq. 385, ad uso giardino condominiale posta verso fronte strada, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGIO SAN FRANCESCO". Ingresso dal cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Corpo: A

Categoria: area urbana F1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 63,**

Categoria F/1 Consistenza 385 m², piano terra

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 BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 60,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (corsia di manovra-corradoio-scivolo-locale macchine-locale servizi)

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 62,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (CORTE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 16, mappale 602** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 2379 mq

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

Confini particella 602 sub 63: A nord area di accesso sub 62; a est mn. 602 sub. 60; a ovest mn. 111; a sud via pubblica Riviera Matteotti

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso al condominio trattandosi di piccolo terreno a giardino posto all'interno dell'area condominiale.

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana a verde di mq. 385, ad uso giardino condominiale posta verso fronte strada, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGIO SAN FRANCESCO". Ingresso dal cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, o da v.lo S.Francesco; posta in zona centrale del comune di Badia Polesine

Lotto: 18

Valore complessivo intero: € 4.250,00

Valore che si arrotonda ad: € 4.250

**Comune di BADIA POLESINE
Riviera G. Matteotti civico 281 catastale**

**Lotto: 18
Mappale 602 sub 63**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di area urbana a verde di mq. 385, ad uso giardino condominiale posta verso fronte strada, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dal cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, o da v.lo S.Francesco; posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Area urbana di mq. 385 al piano terra, in Riviera G. Matteotti 281, Badia Polesine

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:
 **Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 63,**

Categoria F/1 Consistenza 385 m², piano terra Derivante da:Derivante da:

- COSTITUZIONE del 29/09/2009 Pratica n. RO0126090 in atti dal 29/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1264.1/2009)

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 BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 60,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (corsia di manovra-corridoio-scivolo-locale macchine-locale servizi)

- **Sez. BP, foglio 16, particella 602, subalterno 62,** categoria BCNC,

Note: Bene Comune Non Censibile (CORTE)

CATASTO TERRENI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

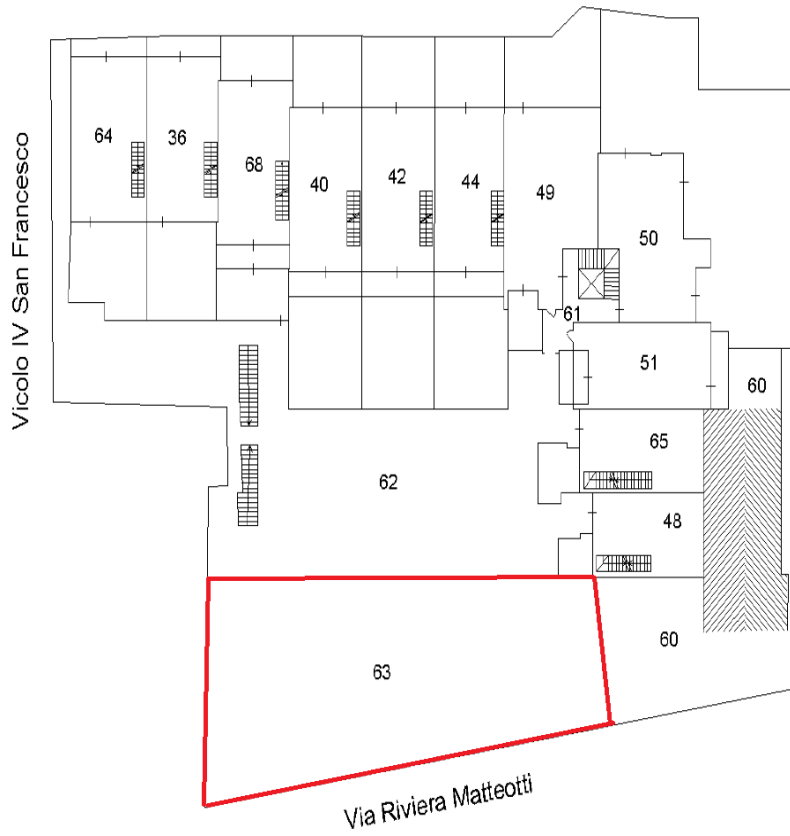
- **foglio 16, mappale 602** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 2379 mq

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

60	VICOLO IV SAN FRANCESCO	SNC	S1-T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORSIA DI MANOVRA-CORRIDOIO-SCIVOLO-LOCALE MACCHINE-LOCALE SERVIZI) AI SUB 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-- 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-2- 9-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41-42-43- -44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-- 56-57-58-59-61-62-63-64
61	VICOLO IV SAN FRANCESCO	SNC	S1-T - 1-2 - 3		BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUB 49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59
62	VICOLO IV SAN FRANCESCO	SNC	T		BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-- 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-2- 9-30-31-32-35-36-37-38-39-40-41-42-43- -44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-- 56-57-58-59-60-61-63-64
63	VICOLO IV SAN FRANCESCO	SNC	T		AREA URBANA DI MQ. 385 CON DIRITTO DI ACCESSO AI SUBALTERNI 60 E 62

**Elaborato planimetrico riprodotto non in scala
602 Sub 63**

PIANO TERRA



Estratto di mappa riprodotto non in scala



Confini particella 602 sub 63: A nord area di accesso sub 62; a est mn. 602 sub. 60; a ovest mn. 111; a sud via pubblica Riviera Matteotti

Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali (estratto di mappa e elaborato planimetrico) 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 area urbana a verde di mq. 385, ad uso giardino condominiale posta verso fronte strada, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dal cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, o da v.lo S.Francesco; posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: centro

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Badia Polesine

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso al condominio trattandosi di piccolo terreno a giardino posto all'interno dell'area condominiale.

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 **27/03/2024 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:

NON RISULTANO ISCRIZIONI ATTIVE A CARICO DELL'IMMOBILE

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 27/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 27/03/2024 (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:

Quota proporzionale condominiale di spettanza in base all'art.1117 c.c. sulle parti comuni così identificate: Sez. BP, foglio 16, part. 602, sub. 60, BCNC (corsia di manovra - corridoio scivolo - locale macchine - locale servizi) e Sez. BP foglio 16, part. 602, sub. 62, BCNC (corte).

Mappale 602 catasto terreni: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

- Attestazione Prestazione Energetica: non richiesta per la tipologia di immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Al ventennio i beni ubicati a Badia Polesine fg 16 mappale 78/1 + 78/2§79/1§80 +79/2+78eu+79eu+80eu+81 T; beni ubicati a Badia Polesine fg 16 mappale 70/1§110/1§148 +70/2-70/3- 71/1-71/2-71/3-71/4-71/5-71/7-71/8-72 erano in capo a:

Proprietario dal 25/05/2001 al 02/11/2016

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Atto di acquisto del 25/05/2001 notaio [REDACTED] rep.25721 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Trascrizione R.G. 5131 R.P. 3737 del 06/06/2001.

Proprietario dal 02/11/2016 al 17/09/2018

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Atto amministrativo DECRETO DI TRASFERIMENTO del 02/11/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Sede Rovigo (RO) Repertorio n. 91 – Trascrizione n. 6202.1/2016 Reparto PI di Rovigo in atti dal 16/11/2016. Rettificata dalla trasc. n.2037/2017 Reparto PI di Rovigo in atti dal 26/04/2017.

Attuale proprietario dal 17/09/2018

[REDACTED]

Proprietà 1/1

Atto di Fusione di società per incorporazione della [REDACTED] nella [REDACTED] del 17/09/2018. Pubblico ufficiale notaio [REDACTED] Sede BADIA POLESINE (RO) Repertorio n. 94769. Trascritta a Rovigo il 24/09/2018 – R.G. 7644 R.P. 5404.

7. PRATICHE EDILIZIE:

area urbana senza corpi di fabbrica. Le pratiche sotto-riportate riguardano la costruzione del complesso condominiale, che si ritiene di riportare in quanto l'area urbana deriva dal frazionamento degli spazi esterni previsti dalle varie autorizzazioni

Il Comune di Badia Polesine, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Pratica edilizia n. 74/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione edificio residenziale a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa privata.

Pratica presentata con prot.2717 del 23/02/2004. Permesso di Costruire n.15/2005 rilasciato in data 23/06/2005 con prot.2717.

Identificativo: Pratica edilizia n.28/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.15/2005

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale a mezzo di Piano di Recupero

Pratica presentata con prot.6731 del 18/04/2006. Permesso di Costruire in variante n.24/2006 rilasciato in data 18/07/2006 con prot.12007.

Identificativo: Pratica edilizia n.65/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al Permesso di Costruire n.15/2005

Per lavori: Costruzione edificio residenziale a mezzo di Piano di Recupero di iniziativa privata

Pratica presentata con prot.13401 in data 11/08/2006. Permesso di Costruire in variante n.20/2007 rilasciato in data 30/05/2007 con prot. 8440.

Identificativo: Pratica edilizia n.4/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001

Per lavori: Costruzione complesso residenziale in forza di P.U.A. di iniziativa privata

Pratica presentata con prot.1717 del 30/01/2010. Permesso di costruire in sanatoria n.4/10 rilasciato in data 03/03/2010 con prot.3799.

Identificativo: Certificato di Agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità

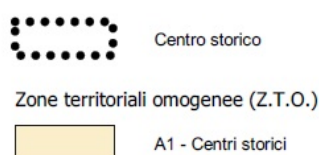
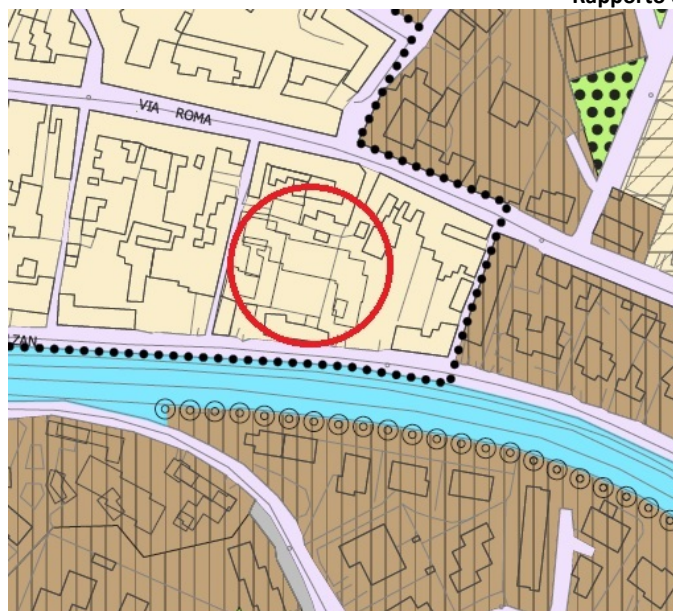
Per lavori: Costruzione complesso residenziale in forza di P.U.A. di iniziativa privata

Pratica presentata con prot. 4042 del 06/03/2010. Certificato di agibilità rilasciato in data 06/04/2010 prot.4042-6270.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1 – Centri storici.

Estratto Tavola Z.T.O. e Fasce di Rispetto – Piano degli Interventi



DESCRIZIONE:

Trattasi di area a verde posta all'interno del giardino condominiale, vicino alla recinzione fronte strada via Matteotti. A prato ed alberata, con recinzione e siepe lato strada, aperta lato corte condominiale. Si presenta curate, pianeggiante. Fruibile come area verde privata mettendo panche e gazebo.

All'area si può accedere sia dal cancello pedonale posto su v.lo IV S.Francesco che da riviera Matteotti attraverso cancello pedonale da area cassonetti o da cancello carrabile.

Superficie complessiva di circa mq 385 catastali.

TABELLA DELLE SUPERFICI (Superficie lorda catastale)

	Superficie catastale TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
Area urbana	385	1	385

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Non è possibile applicare i criteri soliti di stima rispondenti alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, data la particolarità del bene, per cui non esistono confronti, comparabili, o criteri di stima reddituale o unitari.

Si ritiene quindi di valutare il bene a corpo, in base all'utilità, alla funzionalità sia di fruizione come giardino privato che per estetica, attribuendo un valore che da una parte tenga conto anche della scarsa appetibilità o possibilità di fruizione da parte di terzi che non siano all'interno della realtà condominiale, dall'altra che tuteli la procedura, garantendo un minimo realizzo al netto delle spese.

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene, quali:

- trattasi di area scoperta senza corpi di fabbricati
- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona centrale a Badia)
- 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 (senza fabbricati);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alla funzionalità di giardino privato);
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (medio);
- 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 (molto bassa);

In merito al più probabile prezzo adottato, si è fatto riferimento alle valutazioni sopra esposte.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore di stima a corpo: € 5.000,00

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

Valorizzazione corpi: il valore dell' immobile è attribuito a corpo, omnicomprensivo

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

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:

area scoperta di mq. 385 catastali

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 5.000**

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%) **€ - 750,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.250,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 4.250,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 27/03/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) Estratto pratiche com.li

Data 15/04/2024



CNICO