

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
N. 7/2024**

INCARICO COD. CTU 684



**LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL P.1 E GARAGE AL P.T
VIA ROMA CIV.20-22, STANGHELLA (PD)**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
26/01/26	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: DOTT.ssa BARBERA
LIQUIDATORE: DOTT. BOGGIAN GIULIO

A handwritten signature in blue ink and a red circular stamp. The stamp contains the text: "ALBO", "DOTT. ING. ENRICO MORO", "N° 387", "ROVIGO - VENEZIA".

Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
N. 7/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa BARBERA
LIQUIDATORE: DOTT. GILUIO BOGGIAN

LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL P.1 E GARAGE AL P.T
VIA ROMA CIV.20-22, STANGHELLA (PD)

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appartamento al piano primo di mq. catastali 106, garage al piano terra di mq. catastali 35, sito in via Roma civico catastale 20-22, comune di Stanghella (PD)

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: appartamento A/2

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI STANGHELLA

Foglio 16 particella 2206 subalterno 2,

Classamento: Rendita: Euro 482,89

Categoria A/2 Classe 2, Vani 5,5, Consistenza 143 m², Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte 106 m, VIA ROMA n. 20 Piano T-1

Corpo: B

Categoria: garage C/6

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI STANGHELLA

Foglio 16 particella 2206 subalterno 12

Classamento: Rendita: Euro 52,68

Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 35 m², VIA ROMA n. 22 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 condominio:

CATASTO TERRENI COMUNE DI STANGHELLA

- **foglio 16 particella 2206** ente urbano di mq.510

Confini intero lotto: come da atto di compravendita rep 4904 del 29/12/2009

Quanto all'appartamento: Nord proprietà di terzi, est spazio areo su cortile comune, sud prospetto su via Roma e ovest proprietà di terzi mapp. 2137.

Quanto al garage: nord proprietà di terzi, est cortile comune, sud mappale 2206 sub 11 e ovest mappale 2137.

(non essendo disponibile l'elaborato planimetrico non si ha certezza dei subalterni confinanti)

2. Stato di possesso

risulta in essere un contratto di locazione registrato presso DPPD UT Este il 15/7/2016 nr. 001963 Serie 3T, stipulato in data -23/06/2016 della durata di 4+4 con scadenza al 30/09/2028, il canone annuo è stato fissato in € 5400 (pari ad €/mese 450)

In merito, la scrivente ritiene il canone di locazione congruo (€ 450,00 al mese) in base alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appartamento al piano primo di mq. catastali 106, garage al piano terra di mq. catastali 35, sito in via Roma civico catastale 20-22, comune di Stanghella (PD)

Lotto: unico

Valore complessivo intero: € 78.401,5

Valore che si arrotonda ad: € 78.400,00

Comune di STANGHELLA
via Roma civico catastale 20-22

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appartamento al piano primo di mq. catastali 106, garage al piano terra di mq. catastali 35, sito in via Roma civico catastale 20-22, comune di Stanghella (PD)

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Appartamento al piano primo, sito in via Roma 20 Stanghella**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

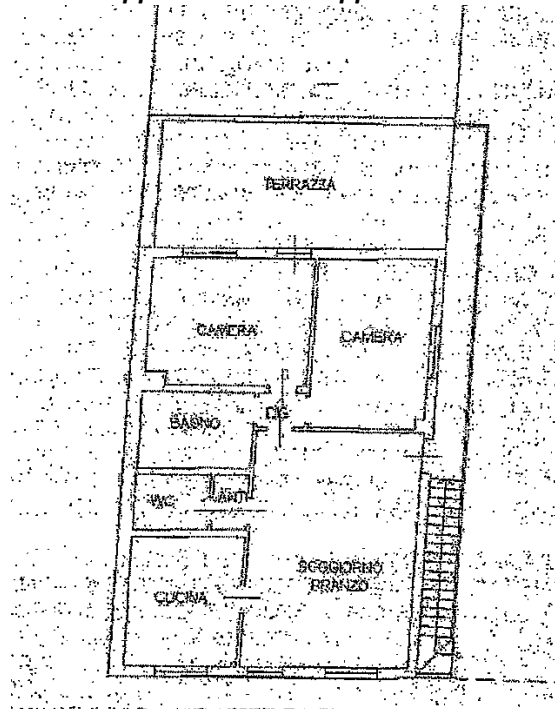
COMUNE DI STANGHELLA

- **Foglio 16 particella 2206 subalterno 2,**

Classamento: Rendita: Euro 482,89

Categoria A/2 Classe 2, Vani 5,5, Consistenza 143 m², Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte 106 m, VIA ROMA n. 20 Piano T-1Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009 Pratica n. PD0306291 in atti dal 17/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81333.1/2009)
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/12/2008 Pratica n. PD0365132 in atti dal 22/12/2008
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29140.1/2008) VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/10/2006 Pratica n. PD0215733 in atti dal 13/10/2006 VARIAZIONE PER
- MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 61942.2/2006)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria mapp. 2206 Sub 2 rappresentata non in scala

PIANO PRIMO

H.270

Identificativo corpo: B

Garage al piano terra, sito in via Roma 22 Stanghella

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Intestazione catastale:



Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI STANGHELLA

- **Foglio 16 particella 2206 subalterno 12**

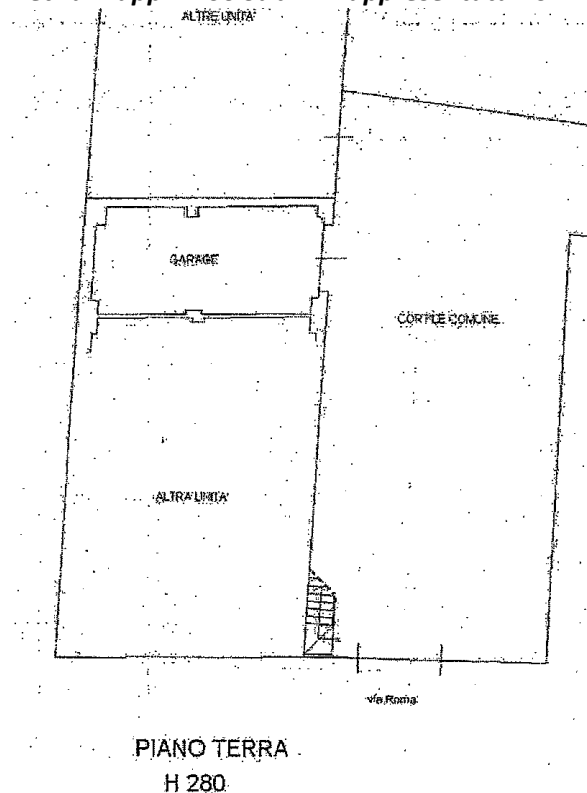
Classamento: Rendita: Euro 52,68

Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 35 m², VIA ROMA n. 22 Piano T

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2009 Pratica n. PD0306294 in atti dal 17/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81336.1/2009)
- (ALTRE) del 22/12/2008 Pratica n. PD0365167 in atti dal 22/12/2008 UNITA` DERIVANTE DA ERRATO FRAZ. (n. 7357.1/2008)

Planimetria mapp. 2206 Sub 12 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 TERRENI

COMUNE DI STANGHELLA

- **foglio 16 particella 2206** ente urbano di mq.510

Estratto di mappa rappresentato non in scala

Confini intero lotto: come da atto di compravendita rep 4904 del 29/12/2009

Quanto all'appartamento: Nord proprietà di terzi, est spazio areo su cortile comune, sud prospetto su via Roma e ovest proprietà di terzi mapp. 2137).

Quanto al garage: nord proprietà di terzi, est cortile comune, sud mappale 2206 sub 11 e ovest mappale 2137.

(non essendo disponibile l'elaborato planimetrico non si ha certezza dei subalterni confinanti)

Conformità catastale: conforme

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio non si sono riscontrate sostanziali difformità.

Si evidenzia che dalla ricerca presso il catasto di Padova non risulta disponibile l'elaborato planimetrico, con la disposizione dei vari subalterni, e l'identificazione delle parti comuni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appartamento al piano primo di mq. catastali 106, garage al piano terra di mq. catastali 35, sito in via Roma civico catastale 20-22, comune di Stanghella (PD)

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Stanghella

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla documentazione prodotta dalla parte per l'immobile in oggetto, risulta in essere un contratto di locazione registrato presso DPPD UT Este il 15/7/2016 nr. 001963 Serie 3T, stipulato in data - 23/06/2016 della durata di 4+4 con scadenza al 30/09/2028, il canone annuo è stato fissato in € 5400 (pari ad €/mese 450).

Come da contratto di affitto l'abitazione è locata arredata di cucina con elettrodomestici, tavolo e sedie

In merito, la scrivente ritiene che il canone di locazione (€ 450,00 al mese) sia congruo in base alla consistenza e alle caratteristiche dell'immobile

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 **28/01/2026 presso la Conservatoria di ESTE**, 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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

non risultano nel ventennio

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2010 - Registro Particolare 9 Registro Generale 111

[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2011 - Registro Particolare 2805 Registro Generale 4314

[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2024 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 1355

[REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di ESTE - eseguita in data: 28/01/2026 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Altre informazioni per l'acquirente:

parti comuni ai sensi dell'art 1117 del C.C.

il tetto presenta infiltrazioni, necessari lavori di manutenzione straordinaria.

Da informazioni da parte dell'inquilino ci sono problemi per quanto riguarda le vasche biologiche e gli scarichi (probabile assenza di pozzetti di ispezione e collegamenti non corretti)

lo stradello di accesso (est) costituisce bene comune, gravato di servitù di passaggio a favore delle unità poste a nord

Attestazione Prestazione Energetica:

Note sulla classe energetica: la parte proprietaria ha prodotto attestato certificazione energetica del 12/06/2012 a firma geom Fasson con validità al 20/06/2022. Ad oggi scaduto. Il fabbricato alla data dell'APE risultava in classe D.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 29/12/2009

[REDACTED]

precedente proprietario dal 03/02/2006 al 29/12/2009

[REDACTED]

precedente proprietario dal 27/01/2001 al 03/02/2006

[REDACTED]

precedente proprietario dal 24/01/1998 al 27/01/2001

[REDACTED]

precedente proprietario da ante ventennio al 24/01/1998

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Stanghella, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare di cui fa parte di un fabbricato edificato ante 67, ha riscontrato le lo stesso è stato oggetto:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 47 DEL 08/11/2006

DIA PROT N. 6640 DEL 17/09/2009 (VAR. PC 47/2006)

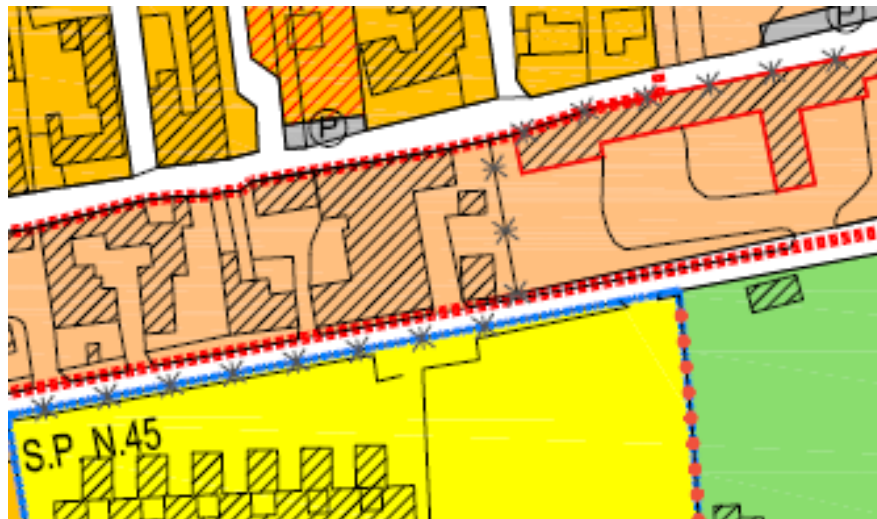
PERMESSO AGIBILITA' N. 47 DEL 11/12/2009

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza con lo stato concessionato riportato nelle pratiche edilizie acquisite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1 – centro storico (art.5), centro abitato

ESTRATTO P.R.G.**DESCRIZIONE:**

Trattasi di appartamento al primo piano con ingresso ed area comune al piano terra, facente parte di un complesso residenziale sito in zona centrale del Comune di Stanghella (PD), via Roma 20-22.

L'appartamento, è composta da un'ampia zona giorno (soggiorno/pranzo), cucina, bagno, lavanderia, 2 camere da letto e un ampio terrazzo; è presente portoncino di ingresso blindato, e condizionatori. L'immobile si trova in medio stato di manutenzione, in particolare:

le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate ma presentano delle fessure e segni di umidità/ muffa; la pavimentazione è in gres ceramico, i bagni hanno pavimento e pareti piastrellate, si evidenzia che (come dichiarato dagli inquilini) il lucernario nel locale bagno risulta rotto e non apribile. Presenza di infiltrazioni a soffitto in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma posta nel locale cucina e termosifoni in acciaio. Serramenti in legno con vetrocamera e serrande in pvc. Porte interne in legno. Si evidenzia che nel locale letto posto ad est vi è presenza di infiltrazione dal tetto di acqua piovana, con distacco di intonaco e tinteggiatura.

Sarà da ispezionare il coperto e da manutenzionare spese a carico dei futuri acquirenti, con divisione delle spese come da C.C.

Il terrazzo, pavimentato in piastrelle di ceramica, ha dimensioni 3.75x8.50 è chiuso su tre lati, ma

prosegue lungo il lato est della casa. presenza di infiltrazioni sotto tale terrazzino

Al piano terra è collocato il garage di ampie dimensioni con portone basculante, finiture nella norma per l'uso del locale, piastrellato, dimensioni 8.17x3.84, l'accesso allo stesso avviene dal cortile comune e lo spazio di manovra appare ristretto. Attualmente utilizzato come magazzino/deposito

Nella vendita è compresa la quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni del fabbricato e sull'area coperta e scoperta.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	Totale mq.	Coeff.	Sup.equiv.
APPART	112,86	1	112,86
TERRAZZO	31,79	0,25	7,9475
GARAGE	31,68	0,5	15,84
			136,65

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 Stanghella. 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 appartamento 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; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (di recente costruzione) o troppo bassi (non utilizzabili senza interventi di ristrutturazione), o di superfici esuberanti o troppo limitate, si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 874 euro/mq, come da tabella seguente.

mq	prezzo	€/mq	mq	prezzo	€/mq
352	46000	131	60	80000	1.333
550	79000	144	248	350000	1.411
378	72000	190	163	250000	1.534
375	79000	211	60	100000	1.667
218	49000	225	150	250000	1.667
353	90000	255	106	177000	1.670
184	49000	266	275	500000	1.818
200	59000	295	54	100000	1.852
200	59000	295	150	320000	2.133
428	158000	369	150	380000	2.533
428	158000	369	119	330000	2.773
238	100000	420	144	72000	500
210	90000	429	250	125000	500
210	90000	429	220	119000	541
240	117000	488	170	95000	559
144	72000	500	170	95000	559
250	125000	500	240	148000	617
220	119000	541	201	125000	622

170	95000	559	100	65000	650
170	95000	559	130	85000	654
240	148000	617	156	109000	699
201	125000	622	156	109000	699
100	65000	650	210	155000	738
130	85000	654	210	155000	738
156	109000	699	390	290000	744
156	109000	699	160	125000	781
210	155000	738	160	125000	781
210	155000	738	370	290000	784
390	290000	744	369	290000	786
160	125000	781	55	45000	818
160	125000	781	205	168000	820
370	290000	784	120	102000	850
369	290000	786	50	45000	900
55	45000	818	120	108000	900
205	168000	820	550	500000	909
120	102000	850	70	64000	914
50	45000	900	180	165000	917
120	108000	900	170	160000	941
550	500000	909	67	64000	955
70	64000	914	132	128000	970
180	165000	917	67	65000	970
170	160000	941	105	110000	1.048
67	64000	955	75	80000	1.067
132	128000	970	115	123000	1.070
67	65000	970	115	125000	1.087
105	110000	1.048	65	75000	1.154
75	80000	1.067	80	93000	1.163
115	123000	1.070	90	109000	1.211
115	125000	1.087	70	85000	1.214
65	75000	1.154	80	100000	1.250
80	93000	1.163	60	80000	1.333
90	109000	1.211	248	350000	1.411
70	85000	1.214		media	874
80	100000	1.250		-15%	743

Poiché tale valore emerso corrisponde alla richiesta media, ma il valore unitario a cui solitamente si concludono le compravendite risulterà mediamente inferiore (punto di incontro fra richiesta ed offerta), come da indicazioni dei principali operatori in agenzie imm.ri si ritiene di applicare al valore sopra emerso una riduzione percentuale del 15% per ottenere il più probabile valore unitario di compravendita reale. Si ottiene così un valore unitario di 743 /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 semicentrale a Stanghella)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (medie)

- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medie);
- la vetustà del fabbricato (fine anno 2009);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio, ma con infiltrazioni);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati residenziali);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (medie);
- le tecniche costruttive (murature, solai e opere in 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 (bassa);

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, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 750/mq

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

mq	€/mq	valore
136.65	750,00	102.485,60

A tale valore teorico si ritiene di applicare una riduzione del 10% per la presenza di difetti (infiltrazioni dal coperto, lucernario non funzionante, problemi gli scarichi)

Ne deriva un valore di mercato pari ad euro 102.485,6 x 90% = **92.237.06**.

A titolo di verifica e di confronto si è applicato il metodo reddituale, basato sulla resa che l'unità rende annualmente in caso di investimento: poiché il canone annuo previsto è di euro 5400, tale canone è equiparabile alla rata annua di un investimento di rendita perpetua. Al tasso lordo complessivo del 6% si ottiene:

$$Va = R / i = 90.000$$

Valore molto prossimo a quello ricavato con altro criterio.

Pur essendo locato non si ritiene di applicare alcuna riduzione di prezzo, dato che comunque l'appartamento garantisce una rendita annua lorda pari a circa il 7%.

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 negozio

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate 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, ri-

ferimento 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:

PIENA proprietà di appartamento e garage

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 92.237.06**

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%) **€ - 13.835,60**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 78.401,50**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 78.400,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 28/01/2026
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) pratiche amm.ve comunali

Data 26/01/26

IL TECNICO

