TRIBUNALE DI ROVIGO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023 - [redacted]

INCARICO COD. CTU 671

LOTTO 6 (int. N° 22)
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE DI MQ.20 AL PIANO SEMINTERRATO IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE

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

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [redacted]
CURATORE: [redacted]

Tribunale di Rovigo

CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023
[redacted]

Giudice Delegato: [redacted]
Curatore fallimentare: [redacted]

LOTTO 6 (int. N° 22)
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI GARAGE DI MQ.20 AL PIANO SEMINTERRATO IN RIVIERA G. MATTEOTTI 281, BADIA POL.NE

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:

INDICE SINTETICO Lotto: 6 interno n.22

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 20 lordi al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Corpo: A
Categoria: garage (C6)
CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 5**,

Classamento: Rendita: Euro 66,93
Categoria C/6), Classe 2, Consistenza 18 m², Superficie catastale 20 m², Indirizzo: Riviera G.Matteotti 281, Piano S1

<u>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</u>:
CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE
Intestazione:
BENE COMUNE NON CENSIBILE,

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

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

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

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

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

Confini particella 602 sub 5: A nord con corridoio e a ovest vano scala; a est con mn. 602 sub. 6, a Sud mn. 602 sub 18

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato a seguito di preliminare di acquisto non formalizzato quindi non opponibile. Da ritenere **libero**

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 20 lordi al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Lotto: 6

Valore complessivo intero: € 14.300,00

Valore che si arrotonda ad: € 14.300,00

Comune di BADIA POLESINE
Riviera G. Matteotti civico 281 catastale

Lotto: 6

Mappale 602 sub 5 (int. 22)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 20 lordi al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, posto in zona centrale del comune di Badia Polesine

Estratto immagine Google Maps

Estratto immagine sito Stimatrix ADE

Identificativo corpo: A

Unità ad uso garage di mq. 20 al piano seminterrato, in Riviera G. Matteotti 281, Badia Polesine

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

[redacted] ***Proprieta' 1/1***

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BADIA POLESINE sezione BADIA POLESINE

- **Foglio BP 16 particella 602 subalterno 5**,

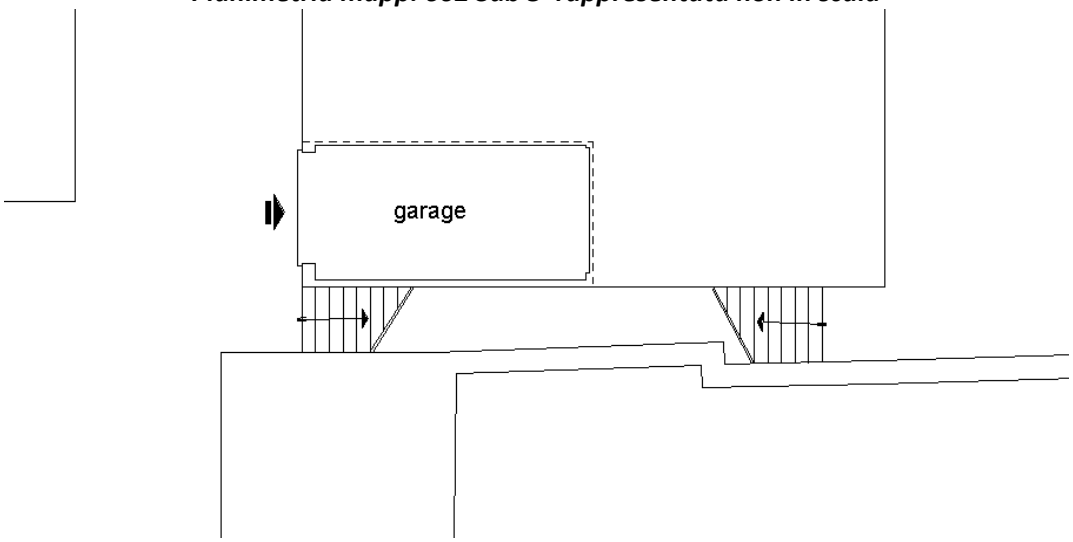
Classamento: Rendita: Euro 66,93

Categoria C/6), Classe 2, Consistenza 18 m², Superficie catastale 20 m², Indirizzo: Riviera G.Matteotti 281, Piano S1

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/06/2018 Pratica n. RO0036149 in atti dal 26/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14647.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 Pratica n. RO0139176 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12130.1/2009)
- COSTITUZIONE del 29/09/2009 Pratica n. RO0126090 in atti dal 29/09/2009 COSTITUZIONE (n. 1264.1/2009

Planimetria mapp. 602 Sub 5 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 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.

Elaborato planimetrico riprodotto non in scala

Estratto di mappa riprodotto non in scala

Confini particella 602 sub 5: A nord e a ovest con corridoio e vano scala; a ovest con mn. 602 sub. 6, a Sud mn. 602 sub 18

Conformità catastale: NON conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale ma è presente una apertura che dà accesso al sottoscala; tale apertura è citata nel progetto concessionato ma senza alcun disegno, e non è riportata nella planimetria catastale. Anche qualora fosse regolarizzabile, si ritiene che tale vano sottoscala sia bene comune, e non possa costituire incremento di superficie di un vano privato. Sarà quindi da chiudere il passaggio con parete in cartongesso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di garage di mq. 20 lordi al p. seminterrato, il tutto parte di un complesso condominiale ad uso residenziale denominato "BORGO SAN FRANCESCO". Ingresso dalla rampa posta nel cortile interno in Riviera G. Matteotti civico 281, 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 occupato a seguito di preliminare di acquisto non formalizzato quindi non opponibile. Al momento della vendita è da ritenere **libero**

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

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

- Altre informazioni: al momento per tutto il piano interrato, adibito ad autorimesse, NON E' PRESENTE CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI, in fase di aggiornamento sulla scorta di recenti prescrizioni dei VV.F

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] 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:

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.
Note: In data 26/06/2010 con prot.14819-15084, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Badia Polesine scriveva alla proprietà [redacted] notificandole che durante il sopralluogo di verifica dell'attività (autorimessa) da parte dei VV.FF., ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, sono emerse delle difformità rispetto ai criteri generali di prevenzione incendi, alle norme vigenti e al progetto approvato. Veniva comunicato che non si poteva procede-

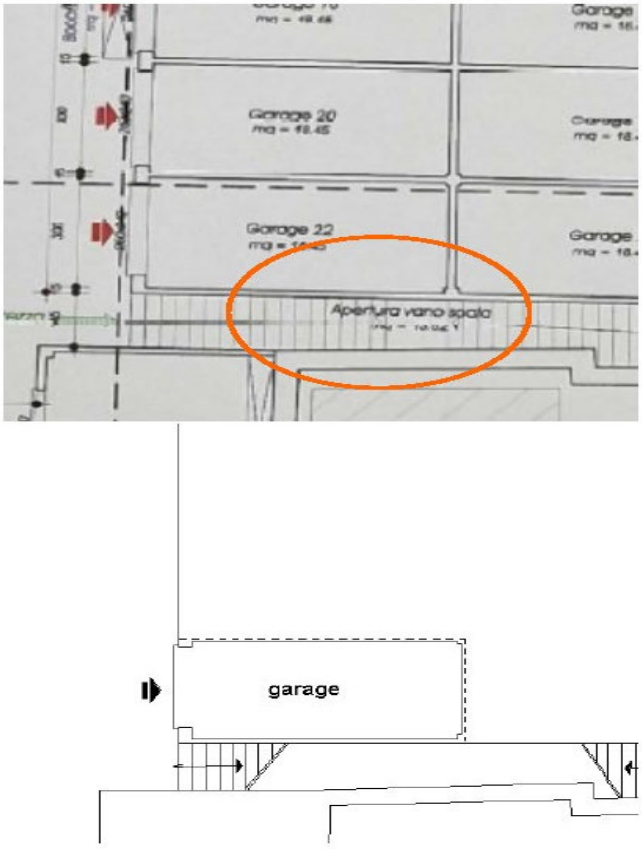
re al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. Agli atti non sono presenti ulteriori comunicazioni o pratiche di prevenzione incendi.

AGGIORNAMENTO: il tecnico che si sta occupando del rilascio del CPI afferma che per ottenere il nulla osta è sufficiente ripresentare il progetto antincendio che dovrà rispettare ora la nuova normativa la quale ha eliminato la pendenza della rampa come requisito cogente. Sono presenti tutte le certificazioni dei materiali. Dichiara quindi che non vi sono problemi per il rilascio del parere autorizzativo, ed i tempi per il rilascio saranno brevi.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

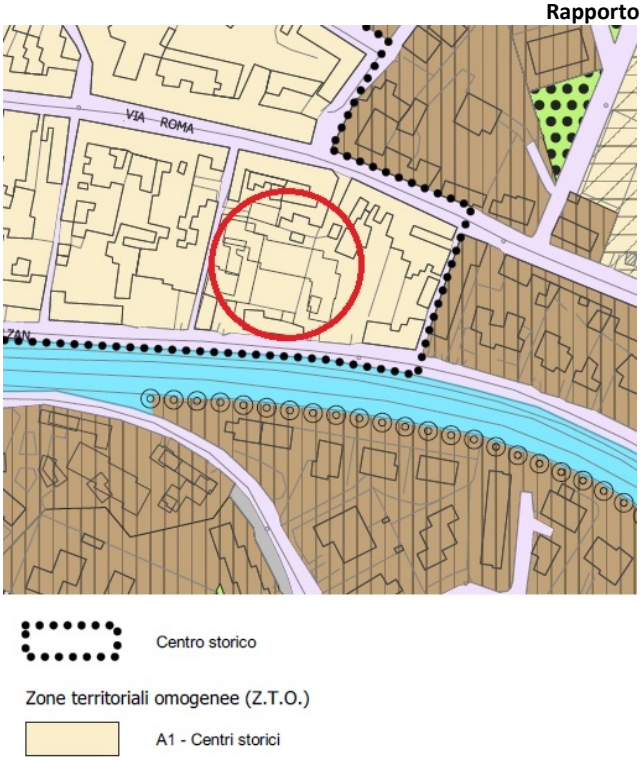
il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie concessionate e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica ma è presente una apertura che dà accesso al sottoscala; tale apertura è citata nel progetto concessionato ma senza alcun disegno. Anche qualora fosse regolarizzabile, si ritiene che tale vano sottoscala sia bene comune, e non possa costituire incremento di superficie di un vano privato. Sarà quindi da chiudere il passaggio con parete in cartongesso intercludendo l'accesso al vano sottoscala.
Con tale intervento l'unità risulterà conforme.

Costi previsti: per la realizzazione della chiusura in cartongesso dell'apertura oggi presente verso il locale sottoscala si prevede un costo indicativo e presunto di € 1.000



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:

Ampio garage al piano interrato dotato di porta metallica basculante. Pavimentazione in calcestruzzo, pareti in cls. prive di intonaci. L'unità è dotata di illuminazione. Presenza di infiltrazioni nel sottoscala.

L'accesso al garage avviene dalla pubblica Via Riviera Matteotti attraverso una comoda e ampia rampa protetta da cancello automatico e altrettanto comoda corsia di manovra al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 20,00 lordi catastali, netti 18,00, è posto al piano interrato, ha un'altezza interna di circa ml. 2.70

TABELLA DELLE SUPERFICI (Superficie lorda catastale)

	Superficie catastale TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
AUTORIMESSA	20,00	1	20,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ll 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 Badia Po.ne. 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 garage 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, e calcolato il valore medio, risultato pari a 900 euro/mq, valore sostenuto dalla carenza di garages a Badia Pol.ne

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 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 (2010);
• lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
• la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
• la tipologia costruttiva (garage)
• la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
• il grado delle finiture (medio);
• le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
• 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 (medio-alta);

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, ma soprattutto della buona posizione, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:
€ 900/mq garage

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

mq. 20 x € 900,00 = € 18.000,00

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 garage
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:
garage al PS di mq. 23 catastali

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 18.000,00**

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%) **€ - 2.700,00**

A detrarre costi per regolarizzazione (chiusura apertura) **€ - 1.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 14.300,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 14.300,00**

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

[redacted]CNICO