

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 36/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 26

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO DI MQ.55 AL P.TERRA E GARAGE
IN P.ZZA ALDO MORO CIVICO 21, VILLADOSE

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
15/07/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

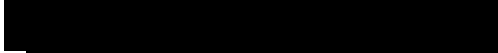
CURATORE:



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 36/2023



Giudice Delegato: 
Curatore fallimentare: 

LOTTO 26
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO DI MQ.55 AL P.T. E GARAGE
IN P.ZZA ALDO MORO CIVICO 21, VILLADOSE

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:



INDICE SINTETICO Lotto: 26

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terra di mq. 55 catastali, con garage di mq. 15, parte di un complesso condominiale composto, sito in via P.zza Aldo Moro civico 21 comune di Villadose

Corpo: A

Categoria: unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 12,**

Classamento: Rendita: Euro 135,57

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 55 m² Totale: escluse aree scoperte 55m², Indirizzo: PIAZZA ALDO MORO n. 21, Piano T/1

Corpo: B

Categoria: unità commerciale

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 6,**

Classamento: Rendita: Euro 33,31

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie catastale: 15 m² Indirizzo: PIAZZA ALDO MORO n. 20/A, 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 FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 11,** PIAZZA ALDO MORO n. 20/D, P.T BCNC corte comune

CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 17, mappale 1049** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

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

Confini per tutto il lotto

Appartamento 1049 sub 12 nord mappale 1048, est e sud mappale 1049 sub 11 corte, ovest mappale 1049 sub 10 vano scale e sub 1

Garage 1049 sub 6 nord mappale 1049 sub 5, est mappale 1049 sub 11 corte, sud mappale 1049 sub 7, ovest mappale 293-294

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terra di mq. 55 catastali, con garage di mq. 15, parte di un complesso condominiale composto, sito in via P.zza Aldo Moro civico 21 comune di Villadose

Lotto: 26

Valore complessivo intero: € 36.993,75

Valore che si arrotonda ad: € 37.000,00

Comune di VILLADOSE
PIAZZA ALDO MORO civico 21 E 20/A

Lotto: 26
Mappali 1049 SUB 12 E SUB 6

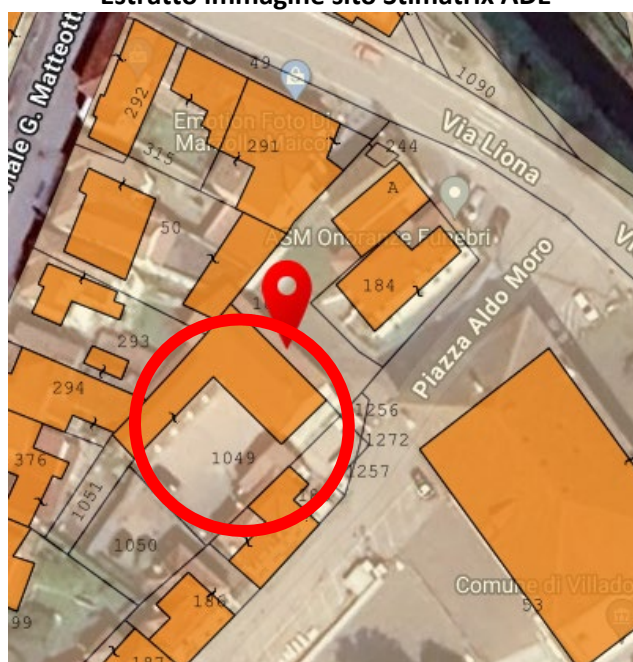
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terra di mq. 55 catastali, con garage di mq. 15, parte di un complesso condominiale composto, che si sviluppa ai piani terra e 1°, sito in via P.zza Aldo Moro civico 21 comune di Villadose

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Appartamento al piano terra di mq 55 catastali, in Piazza Aldo Moro 21, Villadose

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 12,**

Classamento: Rendita: Euro 135,57

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 55 m² Totale: escluse aree scoperte 55m², Indirizzo: PIAZZA ALDO MORO n. 21, Piano T/1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2014 Pratica n. RO0018607 in atti dal 19/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2306.1/2014)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/04/2013 Pratica n. RO0026743 in atti dal 04/04/2013 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 5465.1/2013)
- COSTITUZIONE del 23/12/1996 in atti dal 23/12/1996 (n. C00149.1/1996)

Planimetria mapp. 1049 Sub 12 rappresentata non in scala

PIANO TERRA H=270



Identificativo corpo: B

garage al piano terra di mq 15 catastali, in Piazza Aldo Moro 20/A, Villadose

Quota e tipologia del diritto

1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

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

CATASTO FABBRICATI

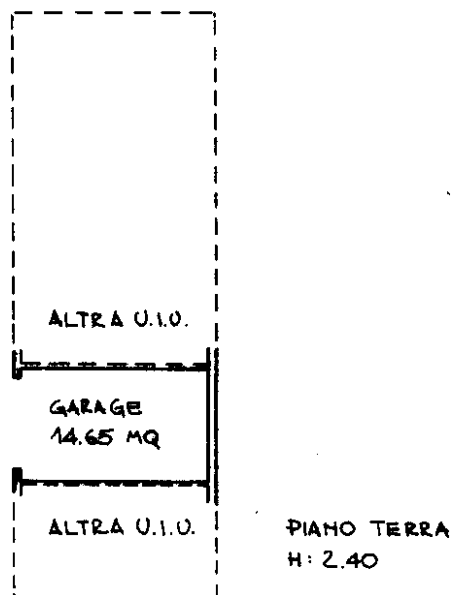
COMUNE DI VILLADOSE sezione urbana Villadose

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 6,**

Classamento: Rendita: Euro 33,31

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie catastale: 15 m² Indirizzo: PIAZZA ALDO MORO n. 20/A, Piano TDerivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 23/12/1996 in atti dal 23/12/1996 (n. C00149.1/1996)

Planimetria mapp. 1049 Sub 6 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 VILLADOSE sezione urbana Villadose

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio VI 17 particella 1049 subalterno 11, PIAZZA ALDO MORO n. 20/D, P.T BCNC**

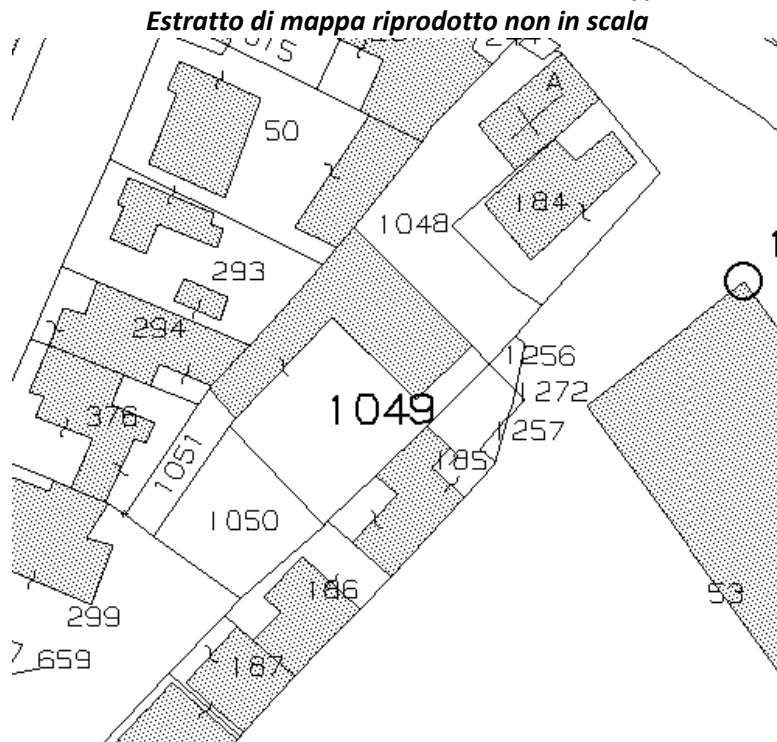
CATASTO TERRENI

COMUNE DI VILLADOSE sezione Villadose

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 17, mappale 1049** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 1201 mq

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



Confini per tutto il lotto

Appartamento 1049 sub 12 nord mappale 1048, est e sud mappale 1049 sub 11 corte, ovest mappale 1049 sub 10 vano scale e sub 1

Garage 1049 sub 6 nord mappale 1049 sub 5, est mappale 1049 sub 11 corte, sud mappale 1049 sub 7, ovest mappale 293-294

Conformità catastale: CONFORME

Il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che le unità risultano sostanzialmente conformi alla rappresentazione grafica catastale salvo la mancanza di un muro che delimita correttamente la profondità del bagno nel lato del sottoscala. Ai fini catastali risulta di scarsa rilevanza.

Si evidenzia che l'elaborato planimetrico rilasciato dal catasto risulta non aggiornato ed è mancante del sub 12 a seguito di variazione catastale 2013 a modifica del ex sub 3, mentre l'elenco subalterni risulta corretto.

Il sottoscritto CTU sta formalizzando istanza per il corretto inserimento dell'elaborato come da variazione presentata del 2013

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terra di mq. 55 catastali, con garage di mq. 15, parte di un complesso condominiale composto, sito in via P.zza Aldo Moro civico 21 comune di Villadose

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: centrale

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Villadose

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **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 **10/07/2024 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:*

Nessuna

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 [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 10/07/2024 (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., e 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:

Compete a dette unità immobiliari quota pari 196/1000 di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, e specificatamente sulla corte comune di mq. 496 - identificata al NCEU di detto Comune al foglio 17, mappale 1049 sub, 11 (bene comune non censibile ai subb da 1 a 9 del mappale 1049).

Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 44974/2018 relativa all'u.i. Sez.VI fg. 17, part. 1049, sub. 12.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**Attuale proprietario dal 21/06/2000**

[REDACTED] **proprietà' 1/1**
Atto di Compravendita del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n. 53134 – UR Sede CASTELMASSA Registrazione n.333 registrato in data 10/07/2000. Registro Particolare 4065 Registro Generale 6089.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Villadose, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto le unità immobiliari in oggetto, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: C.E. pratica n. 486/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizi in sanatoria

Per lavori: Ampliamento casa di abitazione per costruzione ripostiglio, C.T. e bagno. Cambio di destinazione da legnaia a garage.

Pratica presentata in data 01/04/1986 prot. n.2470, concessione n.170 rilasciata in data 13/05/1992.

Identificativo: C.E. pratica n. 104/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Attuazione Piano di Recupero Piazza A. Moro iniziativa pubblica unità minima di intervento di tipo B (interventi coordinati) artt.18 – 21 N.T.A., demolizione fabbricati esistenti, ampliamento e conservazione tipologica e nuova costruzione in Piazza A. Moro e Via Liona.

Concessione n.597 protocollo n.7302 del 09/12/1995.

Identificativo: C.E. pratica n.130/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Variante alla concessione edilizia n.597 del 09/12/1995 (U.T. 7302/104/94) "Attuazione Piano di Recupero Piazza A. Moro iniziativa pubblica unità minima di intervento di tipo B, demolizione ampliamento e conservazione tipologica, nuova costruzione in Piazza A. Moro; variazione interne ed esterne relative al solo fabbricato di nuova costruzione.

Concessione n.831 protocollo n.8987 del 02/12/1996.

Identificativo: Autorizzazione di abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: relativi alle concessioni edilizie n.597 del 09/12/1995 e n.831 del 02/12/1996.

Domanda presentata in data 23/12/1996 al prot. n.12571, autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 05/03/1997. Abitabilità del piano terra ad uso ufficio (n.2 vani ufficio, corridoio e bagno).

7.1 Conformità edilizia:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della pratica edilizia n.486/1986. Però La destinazione dei locali concessionata è ad ufficio mentre quella attuale reale è residenziale.

Pertanto non si può attestare la conformità edilizia.

Si ritiene che la difformità evidenziata possa essere sanata con l'applicazione del DPR 380/01 o altre norme in fase di emanazione (variaz di destinazione d'uso senza opere).

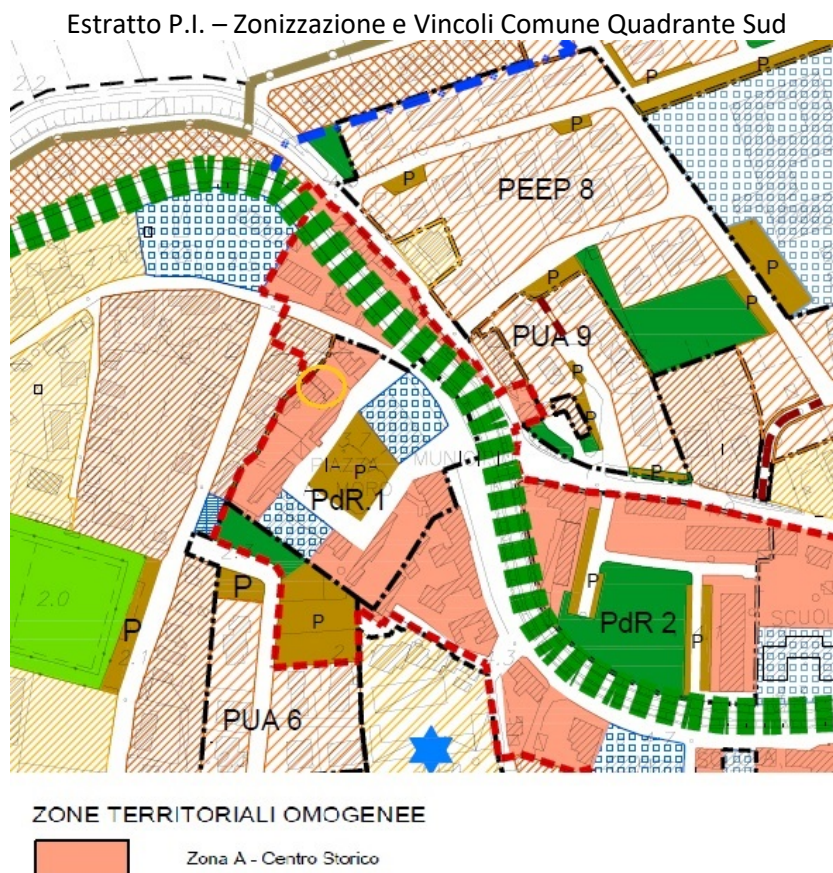
Costi per la regolarizzazione: si stima un costo del tutto indicativo di euro 2.000, da verificare e concordare con l'ufficio tecnico com.le

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.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.I. l'immobile in oggetto è compreso in zona A – Centro storico, art.5.3 delle NTO.



Descrizione: **Appartamento al p.terra e garage**

Trattasi di appartamento ubicato al piano terra e garage facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra composto da quattro abitazioni e cinque garage.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con zona cottura, camera da letto e bagno. I serramenti esterni sono in legno protetti da scuri sempre in legno; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in gres porcellanato. Il bagno è rivestito con piastrelle in gres porcellanato e completo di tutti gli accessori. Tutti i locali sono tinteggiati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente.

All'interno della corte, accessibile da un varco sul fabbricato, è presente il garage dotato di porta basculante metallica; all'interno dello stesso sono presenti un punto luce ed un rubinetto per l'acqua.

TABELLA DELLE SUPERFICI LORDE

	TOTALE MQ catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
Appartamento	55	1,0	55,00
Garage	15	0,5	7,50
tot			62,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****1.° CRITERIO:**

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 Villadose. 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 casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Tolti i valori troppo bassi (case in cattivo stato, da ristrutturare) e quelli troppo elevati (case appena ristrutturate) Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, risultato pari a 680 euro/mq

sito	prezzo	mq	€/mq
idealista	130000	130	1.000,00
	88000	150	586,67
	90000	90	1.000,00
	209000	250	836,00
	170000	450	377,78
	35000	90	388,89
	95000	400	237,50
	230000	221	1.040,72
	125000	145	862,07
	18500	50	370,00
	28000	95	294,74
	125000	150	833,33
	169000	203	832,51
	105000	150	700,00

immobiliare	210000	250	840,00
	89000	84	1.059,52
	35000	99	353,54
	125000	140	892,86
	145000	290	500,00
	37200	70	531,43
	75000	156	480,77
	85000	140	607,14
	99000	400	247,50
	20000	75	266,67
	69000	90	766,67
casa,it	138000	156	884,62
	230000	220	1.045,45
	30000	70	428,57
	70000	130	538,46
	195000	220	886,36
	90000	95	947,37
	220000	235	936,17
	210000	250	840,00
	62000	90	688,89
		media	679,48

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 Villadose)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (medio);
- la vetustà del fabbricato (1997);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (abitativo)
- 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 (media);

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:

€ 700/mq casa

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

$$\text{mq. } 62,50 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 43.750,00$$

2° CRITERIO

Poiché anche a Villadose la richiesta di appartamenti in affitto è molto sostenuta, si ritiene corretto applicare il metodo reddituale, che prevede l'acquisto dell'immobile per investimento, potendolo mettere a reddito. Il canone percepito costituirà rendita perpetua. Considerando che l'appartamento possa essere locato ad un canone mensile di almeno euro 300/mese, dalle formule di matematica finanziaria si ottiene:

$$Va = R / i$$

Dove R è la rendita pari a $300 \times 12 = 3.600$, ed i il tasso lordo medio operante, considerato pari al 7,5%. Ne deriva un valore attuale dell'immobile pari ad euro 48.000, prossimo a quello ottenuto con altro criterio.

La valorizzazione dell'immobile viene quindi calcolato come medi delle due valorizzazioni ottenute: valore = **euro 45.875**

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 casa, 0,50 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:

casa e garage di mq. 62,5 eq

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 45.875,00**

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%) **€ - 6.881,25**

Per regolarizzazioni amministrative **€ - 2.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

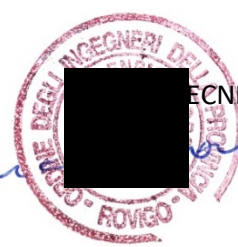
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.993,75**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 37.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 10/07/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 15/07/2024

   TECNICO