

Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento



N° Gen. Rep. **3 / 2020 R.F.**

Giudice Delegato:	Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI
Curatori:	Dott.ssa Luigina MEDEA Dott.ssa Stefania AZZI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 004
mini appartamento in ROSOLINA (RO),
frazione Rosolina Mare, Via Dei Gabbiani n.24

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@libero.it
Pec:	loris.baldachini@geopec.it

Beni in Comune di **Rosolina (RO), frazione Rosolina Mare,
Via Dei Gabbiani n.24**

Lotto: 004

Mini appartamento ad uso villeggiatura, con diritti su locale accessorio.

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà spettante al sig.:

[REDACTED], proprietario per 1/1 (bene personale)

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

COMUNE DI ROSOLINA

Intestazione:

[REDACTED], proprietario
per 1/1 (bene personale)

CATASTO FABBRICATI - Foglio 10, particelle n.:

61 sub. 16, Via dei Gabbiani n.26, piano T, z.c. 3, categ.A/3, cl.2, cons. vani 2,5 -
rendita catastale Euro 167,85 (ex particella 61 sub.3 e parte 61 sub.13)

- con quota di comproprietà pari ad 1/2 sull'accessorio attiguo censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 10 con la particella **61 sub. 17**, Via dei Gabbiani n.18, piano T, z.c.3, categ.C/2, cl.U, cons. mq.3 - rendita catastale Euro 6,66 (ex particella 61 sub.13 parte)
- 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 al Foglio 10 con la particella 61 di mq. 635, ente urbano.

Confini:

strada pubblica, parti comuni, unità di cui alla particella 61 sub.15 del Foglio 10 di Rosolina (lotto 3) e unità di cui alla particella 61 sub.4 del Foglio 10 di Rosolina

Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto in conformità allo stato di fatto a seguito alla pratica di aggiornamento (variazione DOCFA) presentata dallo scrivente e registrata dall'Agenzia delle Entrate di Rovigo Uff. Prov. di Rovigo, Servizi Catastali, in

data 23/06/2020 prot.n.RO0031729.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: località turistico - balneare

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, attività commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: strada statale 309 (10 km)

Servizi offerti dalla zona: alberghi, ristoranti, banca, farmacia,

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo, gli immobili in oggetto erano liberi

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:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non rilevate

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 22/11/2017 ai nn. 6450/958

a favore di BANCA ADRIA - CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA - SOCIETA' COOPERATIVA
con sede in Adria c.f.: 01369230295 (dom.ipot.eletto: ADRIA - Corso Mazzini 60),
contro [REDACTED]

[REDACTED],
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Livio Penzo
di Adria in data 16/11/2017 Rep.n. 47956/22921

Importo ipoteca: €. 400.000,00; Importo capitale: €. 200.000,00

Tasso interesse annuo: 3,48% durata anni 10

*note: colpisce la piena proprietà sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati,
Foglio 10 particelle 61 sub.1, 61 sub.2 (ora sub.15), 61 sub.3 (ora sub.16) e 61 sub.4*

4.2.2 Pignoramenti: ///

4.2.3 Altre trascrizioni:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Chioggia in data 10/02/2020 ai nn. 651/486

a favore di MASSA DEI CREDITORI

per atto del Tribunale di Rovigo in data 23/01/2020 Rep.n. 75/2020

si riferisce alla piena proprietà spettante ai sigg. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 19 particelle 1479 sub. 1, 1479 sub.3, ed alla piena proprietà spettante al sig. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 10 particelle 61 sub.1, 61 sub.2 (ora sub.15), 61 sub.3 (ora sub.16), 61 sub.12, 61 sub.13 (ora sub.17)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non risulta sussistere amministratore di condominio

Millesimi di proprietà: non determinati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non classificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: dovrà essere prodotto in sede di trasferimento

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n.468/2006 infra precisato, è stato prescritto che le specchiature a griglia dei parapetti siano intonacate e tinteggiate con colore chiaro in modo da rendere uniforme la superficie, che le vetrate in alluminio sui poggioli vengano eliminate e che (cfr. relazione sull'idoneità statica in data 08/11/2005 ing. Luciano Mengoli allegata alla domanda di condono edilizio prot.2427/1986) venga eseguita normale e periodica manutenzione dell'intero edificio, approntando le opere di ripristino e consolidamento che si rendessero necessarie soprattutto per le strutture in cemento armato maggiormente soggette all'aggressione degli agenti atmosferici e dei paramenti in calce e cemento.

Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, della legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che l'immobile in oggetto è sprovvisto della attestazione di prestazione energetica, nonché della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si evidenzia altresì l'uso promiscuo del locale accessorio di cui al sub.17, nel quale sono contenuti contatori e impianti a servizio anche di unità di proprietà di terzi.

Di tali circostanze è stato tenuto forfetariamente conto nella valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a) per l'unità particella 61 sub.16 (ex sub.3):

Titolare/Proprietario dal 04/11/2019 all'attualità:

[REDACTED]
proprietario per intero per atto di divisione in data 04/11/2019 Rep.n. 10247 del notaio Cocito di Porto Tolle, trascritto a Chioggia il 07/11/2019 nn.5990/4257

Titolare/Proprietario dal 02/07/2010 al 04/11/2019:

[REDACTED]
proprietari per successione legittima del [REDACTED], denuncia n.346 vol.9990/11 Ufficio del Registro di Adria, trascritta a Chioggia il 29/08/2011 nn.5025/3321, con relative accettazioni tacite di eredità per atti del notaio Penzo di Adria in data 31/01/2012 Rep.n.44374/20087 trascritto a Chioggia il 06/02/2012 nn.518/393 e in data 16/11/2017 Rep.n.47956/22921 trascritto a Chioggia il 22/11/2017 nn.6449/4491;

Titolare/Proprietario dal 15/01/2007 al 02/07/2010:

[REDACTED]
proprietari per atto di divisione in data 15/01/2007 Rep.n.38456/15180 del notaio Penzo di Adria, trascritto a Chioggia il 29/01/2007 nn.591/333

Titolare/Proprietario dal 14/07/1992 al 15/01/2007:

[REDACTED]
proprietari per successione legittima del sig. [REDACTED], denuncia n.78 vol.364 Ufficio del Registro di Adria, trascritta a Chioggia il 07/05/1993 nn.2061/1507

Titolare/Proprietario dal 14/10/1981 al 14/07/1992:

[REDACTED]
proprietari per atto di compravendita in data 14/10/1981 Rep.54110 del notaio Stoppa di Adria, registrato ad Adria il 02/11/1981 n.3047 e trascritto a Chioggia il 09/11/1981 nn. 4400/3744

b) per l'unità particella 61 sub.17 (già 61 sub.13, ex particella 61 sub.5 parte):

Titolare/Proprietario dal 04/11/2019 all'attualità:

[REDACTED]
proprietario per intero per atto di compravendita in data 04/11/2019 Rep.n. 10248 del notaio Cocito di Porto Tolle, trascritto a Chioggia il 07/11/2019 nn.5991/4258

Titolare/Proprietario dal 15/01/2007 al 04/11/2019:

[REDACTED]

proprietarie per atto di divisione in data 15/01/2007 Rep.n.38456 del notaio Penzo di Adria, trascritto a Chioggia il 29/01/2007 nn.591/333

Titolare/Proprietario dal 14/07/1992 al 15/01/2007:

[REDACTED]

proprietari per successione legittima del sig. [REDACTED], deceduto il 14/07/1992, denuncia n.78 vol.364 Ufficio del Registro di Adria, trascritta a Chioggia il 07/05/1993 nn.2061/1507

Titolare/Proprietario dal 14/10/1981 al 15/01/2007:

[REDACTED]

proprietari per atto di compravendita in data 14/10/1981 Rep.54110 del notaio Stoppa di Adria, registrato ad Adria il 02/11/1981 n.3047 e trascritto a Chioggia il 09/11/1981 nn. 4400/3744

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Rosolina, risulta che per il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire a sanatoria n.468 del 02/03/2006 prot.2427/86 (riguardante la costruzione dell'intero edificio, essendo stata annullata la licenza edilizia n.11 del 08/02/1974, la quale si riferiva alla precedente licenza edilizia pratica n.39/1966 del 15/06/1966)
- permesso di costruire n.122/2008 del 19/08/2008, relativa all'installazione tettoie per ricovero auto, modifiche interne e sostituzione recinzione esistente.

7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto trova sostanziale rispondenza ai titoli edilizi suindicati, fatta eccezione per quanto segue:

- altezza utile di m.2,68 in luogo di m.2,70;
- lievi differenze e incongruenze di quote di misura, verosimilmente dovute ad errori materiali nell'allestimento degli elaborati grafici.

Si precisa altresì che non sono state realizzate le tettoie per ricovero auto di cui al permesso di costruire n.122/2008.

Specificando che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si suppone che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per l'eventuale rimessa in pristino, ammonti a circa:

€ 3.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici

7.2 Conformità urbanistica:

L'immobile in oggetto ricade in zona classificata B1T - residenziale turistica di riqualificazione - sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico, idrogeologico ambientale

Descrizione sommaria

Trattasi di alloggio per turismo balneare (particella 61 sub.15) con diritti di comproprietà su accessorio attiguo (particella 61 sub.17) al piano terra, composto da:

- ingresso/soggiorno con zona cottura: $m.4,60 \times 3,79 = mq. 17,43$ circa
- vano letto: $m.(3,40 \times 2,88) + (1,18 \times 0,47) = mq. 10,34$ ca
- w.c.; $m.1,98 \times 1,66 = mq.3,29$ ca.

L'altezza utile è di circa m.2,68

L'accessorio attiguo, in comproprietà con l'alloggio confinante sub.16, ha una superficie dedotta di circa mq. 3,50, vi si accede dall'esterno e vi sono alloggiati contatori e impianti a servizio esclusivo anche a unità immobiliari di proprietà di terzi.

L'edificio è in muratura con strutture in latero – cemento, con copertura a padiglione leggermente inclinata. Le finiture sono di media qualità commerciale in riferimento all'epoca di costruzione dell'immobile (anni '70): pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione e rivestimenti parietali in ceramica, porte in legno abete verniciato, finestre parte in legno e parte in alluminio con vetro semplice; il w.c. è dotato degli accessori essenziali. Sono altresì presenti i normali impianti tecnologici con conformità alla normativa vigente e effettivo funzionamento da verificare tramite tecnici del settore, ivi compreso impianto di condizionamento locale con pompa di calore.

L'area condominiale circostante è recintata e sistemata a percorsi e a parcheggio auto.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione e 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).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
alloggio	superficie lorda	37,15	1,00	37,15
accessorio	50% superficie lorda	2,16	0,60	1,30
				38,45

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, anche con riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

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 di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubbl.Imm., Uff. Registro)

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

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale balneare	mq. 38,45	€/mq .1.200,00	€ 46.140,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero

€ 46.116,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alloggio con acc.	mq. 38,45	€ 1.200,00	€ 46.140,00
totale				€ 46.140,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 6.921,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.219,00

arrotondato ad Euro trentaseimiladuecento/00 € 36.200,00

ALLEGATI:

A - copia titoli di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico);

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

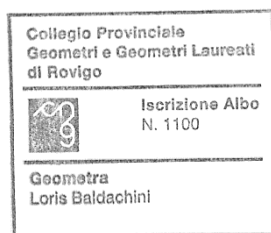
D – copia titoli edilizi;

E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 24.6.2020



valutatore certificato
REV e UNI 11558:2014



Il C.T.U.
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)