
**Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
“ [REDACTED] ”

N° Gen. Rep. 11 / 2023 R.F.

Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**
Curatore: **Dott.ssa STEFANIA AZZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003
Appartamento e garage compresi nel “Condominio Gioia”,
sito in Comune di ROVIGO, frazione Grignano Polesine,
Via Sante Rizzieri n.29

Consulente tecnico stimatore:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Loris Baldachini
BLDLRS63D30H620F
00816530299
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
0425 422720
0425 422720
baldachini.loris@gmail.com
loris.baldachini@geopec.it



Lotto: 003

Quota e tipologia del diritto:

c.f.: [REDACTED], proprietaria per intero (1/1)

Eventuali comproprietari: nessuno

c.f.: [REDACTED], proprietaria per intero (1/1)

268 sub. 8, Via Sante Rizzieri n.29, piano S1, z.c.2, categ.C/6, cl.2, cons. mq.15 - rendita catastale Euro 34,86;

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 del Comune di Rovigo, Sezione Grignano Polesine, al Foglio 8 con la particella 268 di mq. 752, ente urbano e sugli enti comuni distinti nel Catasto Fabbricati alla sez. GR, Foglio 8 con le particelle 268 sub.11 (area

esterna pedonale, ingresso, vano scala, vano ascensore), 268 sub.12 (rampa e corsia di accesso al piano interrato), 268 sub.13 (corsia di accesso ai garages), 268 sub.14 (corsia di accessi ai garages) e 268 sub.15 (area contatori e corsia di accesso al piano interrato).

Confini:

- per l'alloggio, spazio aereo sovrastante il piano interrato, ragioni [REDACTED], vano scala comune e ragioni [REDACTED]
- per il garage, corsia di accesso comune, ragioni [REDACTED] e ragioni [REDACTED]

Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, senza differenze determinanti sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale della frazione

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: via Sante Rizzieri, Via Giotto e Via Dosso Fatti

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti servizi essenziali

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto era nella disponibilità della procedura.

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:*

- convenzione edilizia per notaio dott. Ferruccio Castellani di Rovigo del 2 ottobre 1990 Rep. 45.090 registrata a Rovigo ed ivi trascritta a Rovigo il 25 ottobre 1990 ai n.ri



Pag. **4**
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Tribunale di Rovigo in data 29/03/2023 Rep.n. 13

note: si riferisce ai segg. diritti spettanti alla soc. Immobiliare 5 Stelle s.r.l.:

- piena proprietà sui beni in Comune di Rovigo, sez. BP, Catasto Fabbricati, Foglio 6, particelle 70/21, 70/25; Comune di Rovigo, sez. RO, Catasto Fabbricati, Foglio 16, particelle 420/31; Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/3, 268/8, 268/16, 268/18, 268/21, 268/22, 268/23, 268/25; Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1181, 1337, 1339;

- diritti di comproprietà pari a 10283/75000 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Grignano, Catasto Terreni, Foglio 8, particella 270,;

- diritti di comproprietà pari a 4/7 sui beni in Comune di Rovigo, sez. Rovigo, Catasto Terreni, Foglio 1, particelle 1335, 1336.

A tale formalità sono state eseguite le annotazioni di inefficacia parziale in data 29/09/2023 nn.8000/944 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/22, 268/18) ed in data 29/09/2023 nn.8004/948 (relativamente ai beni in Comune di Rovigo, sez. GR, Catasto Fabbricati, Foglio 8, particelle 268/25, 268/21)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €.240,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/12/2023: circa €. 683,41

Millesimi di proprietà: 64,19/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non verificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: ///

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- nell'appartamento vi sono alcune opere ed impianti da ultimare;
- manca la caldaia;
- non sono garantiti il funzionamento degli impianti realizzati e la loro conformità alla normativa vigente;
- le unità in oggetto sono sprovviste della certificazione di agibilità.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 24/07/2008 all'attualità:

██████████, con sede in Lendinara, c.f.: ██████████

ditta proprietaria per intero dell'immobile, nella sua originaria consistenza, per atto di compravendita in data 24/07/2008 Rep.n.4271/2145 del notaio Emanuela di Maggio con sede in Stanghella, registrato ad Este il 28/07/2008 n.3051, trascritto a Rovigo il 29/07/2008



nn.7935/4714, e atto di trasferimento di sede in data 10/10/2022 Rep.n.8733 del notaio Federico Crivellari di Padova, registrato a Padova il 13/10/2022 n.39251 serie 1T

Titolare/Proprietario dal 30/04/1992 al 24/07/2008 :

████████████████████, con sede in Rovigo

ditta proprietaria per atto di compravendita in data 30/04/1992 Rep.n.50741 del notaio Ferruccio Castellani di Rovigo, registrato a Rovigo il 14/05/1992 n.720, trascritto a Rovigo il 05/05/1992 nn.3864/2887.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base a quanto riportato negli atti notarili di trasferimento ed alla richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo risulta che il fabbricato in cui sono comprese le unità in oggetto è stato costruito usufruendo dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.23 del 30/01/2009 prot.gen. 44878 U.T. 825;
- Permesso di Costruire n.60 del 08/05/2013 prot.gen. 35526 U.T. 776 (in variante e in accertamento di conformità ex art.36 del D.P.R. 380/2001);
- S.C.I.A. prot. 39222 del 23/07/2012, U.T. n° 869, per la realizzazione di recinzioni;
- S.C.I.A. prot. 42051 prat.ed. 728/2017 del 13/07/2017, per ultimazione opere;
- Permesso di Costruire n° 21 del 08/03/2018 P.G. 58824/2017 U.T.1088/2017, per ultimazione opere di urbanizzazione P.I.R.U.E.A. "2F", P.A. 28/05.

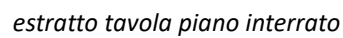
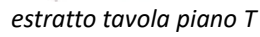
Si precisa che non è stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità per le opere ultimate, non essendo state ritenute ultimate le opere di urbanizzazione previste dal P.I.R.U.E.A. .

7.1 Conformità edilizia: ///

Lo stato di fatto del fabbricato in oggetto risponde sostanzialmente agli elaborati grafici di cui ai succitati titoli edilizi, con le tolleranze di legge e per quanto possibile accertare, anche in considerazione di alcune incongruenze grafiche e di quote.

Essendo scaduti i titoli edilizi di cui sopra, sarà necessario presentare nuova pratica edilizia per l'ultimazione delle opere a cura dell'acquirente, il cui costo viene forfetariamente presunto in circa Euro 3.500,00, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti.





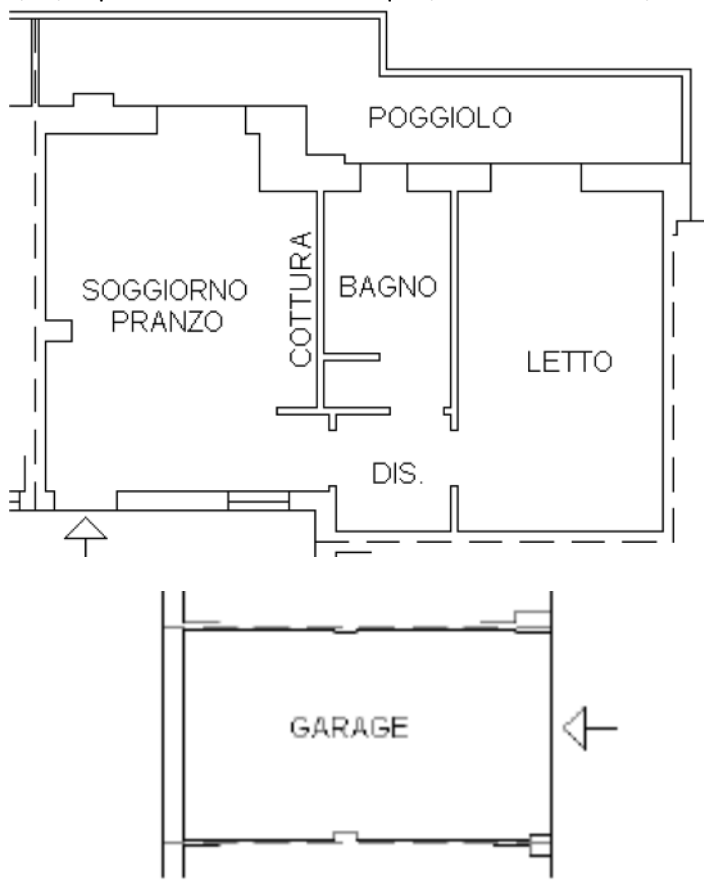
La destinazione d'uso delle unità immobiliari in oggetto, è compatibile con la zona urbanistica in cui trovano l'intero complesso

Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da un appartamento al piano terra con garage al piano interrato, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Gioia", sito in Comune di Rovigo, frazione Grignano Polesine, Via Sante Rizzieri n.29, composto dal piano interrato (ove si trovano 10 garage e parti comuni), terra, primo e secondo (nei quali si trovano 10 appartamenti), collegati dal vano scala e ascensore condominiali.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ampio poggiolo, disimpegno, bagno ed un vano letto; la superficie lorda commerciale dell'appartamento è di circa mq. 53,00, mentre la superficie lorda del poggiolo è di circa mq.14,00; l'altezza utile dei vani abitabili è di circa mq.2,70.

Al piano interrato trovasi il garage aventi dimensioni interne di circa m. 2,95 x 5,18, superficie lorda di circa mq.17,00 ed altezza m.2,43 circa.



Le pareti sono intonacate al civile e da tinteggiare, la pavimentazione in ceramica è presente nel vano soggiorno, nel disimpegno e nel bagno, mentre nel vano letto non c'è pavimentazione (solo massetto); sono presenti le finestre in p.v.c. con vetrocamera e oscuri in legno, mentre mancano le porte interne; gli impianti e l'installazione dei sanitari del bagno sono da ultimare, manca la caldaia.



Il garage presenta pavimentazione in calcestruzzo e porta a bascula in lamiera.

Il tutto in normali condizioni di conservazione.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva tradizionale composta da travi e pilastri in cemento armato con setti portanti e solai in laterocemento; murature di tamponamento in laterizio intonacati e tinteggiati.

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), sulla scorta delle risultanze delle planimetrie catastali previa riscontro a campione in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
abitazione	sup. lorda commerciale	53,00	1,00	53,00
balcone	sup. lorda commerciale	14,00	0,30	4,20
garage	sup. lorda commerciale	17,00	0,50	8,50
sommano				65,70

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, con particolare riferimento all'atto di compravendita in data 11/12/2020, trascritto a Rovigo il 15/12/2020 nn.8822/6049, avente ad oggetto unità immobiliari comprese nel medesimo complesso edilizio (particelle 268 sub. 26 e 268 sub.20).

La valutazione che segue, comprende ogni accessione e pertinenza ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate, ivi compresi i costi per l'ultimazione delle opere.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

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



8.3 Valutazione corpi: METODO M.C.A. (MARKET COMPARISON APPROACH)**A. appartamento e garage**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	mq. 65,70	circa €/mq . 1.000,00	€ 65.700,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero € 65.700,00

<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 garage	mq. 65,70	€ 65.700,00	€ 65.700,00
totale				€ 65.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese, ivi compresi eventuali oneri condominiali, e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 9.855,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 52.345,00

arrotondato ad Euro cinquantaduemila/00 € 52.000,00

ALLEGATI:

A - copia titolo 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 – estratto titoli edilizi;

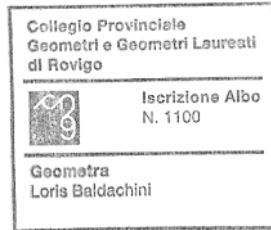
E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 08/03/2024





valutatore qualificato Recognised
European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI 11558:2014 e
UNI/PdR 19:2016 N° Reg.: 0178VI



Stimatore:
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

