

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 001
porzione di fabbricato bifamiliare in ROSOLINA (RO),
Via San Marco Patrono dei Lagunari, 12

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), Via San Marco Patrono dei Lagunari n.12**

Lotto: 001

Porzione di fabbricato bifamiliare ad uso abitazione e garage, con area di pertinenza e diritti sull'area di accesso ai garage

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà spettante ai coniugi sigg.:

[REDACTED] proprietario per 1/2 in reg. com. legale
[REDACTED], proprietaria per 1/2 in reg. com. legale

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

COMUNE DI ROSOLINA

Intestazione:

[REDACTED] proprietario
per 1/2 in reg. com. legale
[REDACTED], proprietaria per
1/2 in reg. com. legale

CATASTO FABBRICATI - Foglio 19, particelle n.:

1479 sub. 1, Via S. D'Acquisto, piano S1-T-1-2, z.c. 1, categ. A/2, cl.2, cons. vani 8,5 -
rendita catastale Euro 790,18

1479 sub. 3, Via S. D'Acquisto, piano S1, z.c. 1, categ. C/6, cl.2, cons. mq.36 - rendita
catastale Euro 111,55

con i pertinenti diritti di comproprietà pari ad 1/2 sulle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area adibita a corsia di accesso ai garage, distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 19 con la particella 1479 sub.5, bene comune non censibile ai subb. 1, 2, 3, 4, e sull'area su cui insiste l'intero complesso, censita nel Catasto Terreni al Foglio 19 con la particella 1479 di mq. 717, ente urbano.

Confini:

strada pubblica da due lati, beni di cui alle unità particelle 1479 sub.2 e sub.4, edifici condominiali di cui alle particelle 1586 e 1650, tutti del Foglio 19 di Rosolina

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: semi centrale

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, attività terziarie e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: strada statale 309, strada provinciale 45,

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

3. STATO DI POSSESSO:

all'atto del sopralluogo, l'immobile in oggetto era occupato direttamente dai proprietari

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 23/02/2001 ai nn. 1061/198

a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Padova, c.f.: 02691680280, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Livio Penzo di Adria in data 09/02/2001 Rep.n. 21618

Importo ipoteca: Lire 700.000.000; Importo capitale: Lire 350.000.000;
Tasso interesse annuo: 6,5% durata anni 15
con annotazione nn. 4009/809 del 30/05/2006 (atto di modifica del contratto di finanziamento)

note: colpisce la piena proprietà spettante ai sigg. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 19 particelle 1479 sub. 1 e 1479 sub.3

- ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 23/05/2006 ai nn. 3828/1018

a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in Padova, c.f.: 02691680280, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Livio Penzo di Adria in data 11/05/2006 Rep.n. 37212/14306

Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00
Tasso interesse annuo: 4,5% durata anni 14

note: colpisce la piena proprietà spettante ai sigg. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 19 particelle 1479 sub. 1 e 1479 sub.3

- ipoteca volontaria iscritta a Chioggia il 22/12/2006 ai nn. 9559/2344

a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA - ADRIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in ADRIA (RO), c.f.: 00082280298, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Livio Penzo di Adria in data 15/12/2006 Rep.n. 38268/15030

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00
Tasso interesse annuo: 4,77% durata anni 15

note: colpisce la piena proprietà spettante ai sigg. [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 19 particelle 1479 sub. 1 e 1479 sub.3 con relativa quota di 1/2 sull'ente comune particella 1479 sub.5

- ipoteca legale iscritta a Chioggia il 04/05/2015 ai nn. 2012/288

a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in MILANO (MI), c.f.: 07244730961 (dom. ipot. eletto: Via Del Sacro Cuore, 5 – Rovigo), contro [REDACTED] derivante da ruolo art. 77 del D.P.R. N.602 del 1973, per atto di Equitalia Nord S.P.A. con sede in Milano in data 28/04/2015 Rep.n.239/9915

Importo ipoteca: € 68.720,84; Importo capitale: € 34.360,42

colpisce la quota di proprietà di 1/2 spettante alla sig.ra [REDACTED] sulle unità immobiliari in Rosolina, Catasto Fabbricati, Foglio 19 particelle 1479 sub.1 e 1479 sub.3

4.2.2 Pignorammenti: ///

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 FALLIMENTO**

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: ///

Millesimi di proprietà: ///

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:

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, nonchè della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza (fatto salvo quanto prodotto agli atti del Comune ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 30/07/1993 all'attualità:

proprietario per quota 1/2, e

_____ proprietaria

per quota $1/2$,

proprietari per intero per atto di compravendita in data 30/07/1993

Rep.n.54657/12265 del notaio Schiavi di Adria, trascritto a Chioggia il 07/08/1993 nn.3628/2714;

Titolare/Proprietario dal 23/10/1989 al 30/07/1993:

proprietaria per intero per atto di compravendita dell'area in data 23/10/1989 Rep.n. 84840 del notaio Stoppa di Loreo, registrato ad Adria il 07/11/1989 n.1003, e successiva costruzione del fabbricato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Rosolina, risulta che il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto è stato costruito usufruendo dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 31/1992 del 09.03.1992;
- concessione edilizia n. 109/1993 del 29.06.1993;
- autorizzazione di abitabilità in data 31.03.1994 prat. 31/1992-109/1993, riferita alle sole abitazioni con esclusione degli uffici che erano previsti al piano seminterrato.

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:

- lievi differenze di quote e lievi modifiche interne (nel locale seminterrato non è stato realizzato il locale ad uso ufficio; nel sottotetto il locale soppalco posto a nord-ovest è stato interamente chiuso con il solaio, ricavando un'armadio a muro (non vi è vista verso il piano primo), il bagno nel piano soppalco in progetto è indicato come multiuso, precisando che dalle risultante della variante suindicata, il soppalco deve essere interamente chiuso e rapportato a volume tecnico;
- le altezze sono corrispondenti con variazione di qualche cm. (rilevata cm. 268 al piano rialzato) ad eccezione del piano seminterrato dove i locali accessori hanno una altezza di cm. 250 (nel progetto il piano seminterrato era prevista una altezza unica di cm. 270 come i garage attuali; risultano altresì difformi gli spessori dei solai indicati in cm. 30 nel progetto, anziché cm. 37 come rilevati e cm. 25 quello dei soppalchi, indicato nel progetto risulta nella sezione A'-A' di cm.30 e nella sezione A-A cm.35.

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, nonchè per gli eventuali ripristini, ammonti a circa:

€ 5.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici

7.2 Conformità urbanistica:

L'immobile in oggetto ricade in zona classificata C1 – residenziale semiestensiva a intervento diretto

Descrizione sommaria

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare, composta dai seguenti piani, collegati tra loro mediante scala interna:

piano seminterrato (con altezza utile di circa m.2,50)

garage: $(3,70 \times 4,23) + (4,02 \times 5,02) =$ mq. 35,83 ca.

disimpegno: $1,22 \times 1,16 =$ mq. 1,42 ca.

bagno: $2,69 \times 1,14 =$ mq. 3,07 ca.

lavanderia: $3,60 \times 1,72 =$ mq. 6,19 ca.

ripostiglio: $6,52 \times 3,90 =$ mq. 25,43 ca.

ripostiglio: $2,40 \times 1,70 =$ mq. 4,08 ca.

piano rialzato (con altezza utile m. 2,68 / 2,70 circa)

portico: $(4,97 \times 2,47) + (2,70 \times 0,67) =$ mq. 14,08 ca.

ingresso: $(2,36 \times 1,81) - (0,61 \times 0,32) =$ mq. 4,08 ca.

soggiorno: $(6,46 \times 5,69) + (2,99 \times 2,90) =$ mq. 45,43 ca.

cucina: $4,57 \times 4,16 =$ mq. 19,01 ca.

anti-w.c.: $1,17 \times 1,47 =$ mq. 1,72 ca.

w.c.: $1,70 \times 1,47 =$ mq. 2,50 ca.

poggiolo: $1,08 \times 7,93 =$ mq. 8,56 ca.

piano primo (con altezze utili comprese tra m. 2,42 e m. 3,30 circa)

soppalco: $3,37 \times 3,64 =$ mq. 12,27 ca.

bagno: $2,97 \times 3,56 =$ mq. 10,57 ca.

letto: $3,70 \times 4,29 =$ mq. 15,87 ca.

letto: $3,97 \times 4,38 =$ mq. 17,39 ca.

poggiolo: $1,10 \times 6,38 =$ mq. 7,02 ca.

poggiolo: $1,10 \times 4,71 =$ mq. 5,18 ca.

piano soppalco / sottotetto (con altezze utili comprese tra m. 1,30 e m. 3,37 circa)

che da titolo autorizzativo dovrebbe essere non accessibile e adibito a volume tecnico

disimpegno: $4,56 \times 0,98 =$ mq. 4,47 ca.

bagno: $2,98 \times 1,40 =$ mq. 4,17 ca.

locale accessorio: $3,59 \times 2,70 =$ mq. 9,69 ca.

locale accessorio: $3,97 \times 3,02 =$ mq. 11,99 ca.

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 intonacate su entrambi i lati; Il solaio di copertura è in laterocemento, a falde inclinate con sovrastante manto in tegole; le finiture sono di buona qualità: pavimentazione dei vani principali e rivestimento della scala in legno, pavimentazione dei vani accessori e rivestimenti parietali in ceramica, porte in legno, finestre in legno con vetro-camera e scuri in legno.

Sono altresì presenti i normali impianti tecnologici con conformità alla normativa vigente e effettivo funzionamento da verificare tramite tecnici del settore:

- impianto elettrico con congruo numero di prese e punti luce;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale funzionante a gas metano con termoconvettori, e impianto di raffrescamento;
- impianto idrico (acqua calda e fredda) .

L'area circostante è sistemata a percorsi e a verde piantumato; la rampa di accesso al garage e di disimpegno è in comproprietà con i proprietari della porzione di fabbricato attigua.

Il tutto in buone 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
accessori piano seminterrato	superficie lorda	93,41	0,60	47,38
abitazione piano rialzato	superficie lorda	93,41	1,00	93,41
abitazione piano primo	superficie lorda	64,14	1,00	64,14
piano sottotetto	superficie lorda	42,18	0,25	10,54
poggioli	superficie lorda	23,78	0,30	7,13
				222,60

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 il valore dell'area di pertinenza esclusiva, 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	mq. 222,60	€/mq .1.200,00	€ 267.120,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero € 267.120,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	porzione di bifamiliare	mq. 222,60	€ 267.120,00	€ 267.120,00
totale				€ 267.120,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 40.068,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 222.052,00

arrotondato ad Euro duecentoventiduemila/00 € 222.000,00

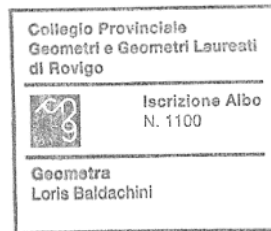
ALLEGATI:

- A - copia nota trascr. 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 – 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)