
**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 002

**Appartamento e garage compresi nel “Condominio Adige”,
sito in Comune di ROVIGO, frazione Boara Polesine,
Via Curtatone n.165**

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



Beni in Comune di **ROVIGO (RO)**,
frazione Boara Polesine, Via Curtatone n.165

Lotto: 002

Appartamento al piano secondo con garage al piano terra del fabbricato condominiale denominato "Condominio Adige"

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà spettante alla società:

██████████, con sede in Lendinara,

c.f.: ██████████, proprietaria per intero (1/1)

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

COMUNE DI ROVIGO (cod. H620B)

Intestazione:

██████████, con sede in Lendinara,

c.f.: ██████████ proprietaria per intero (1/1)

CATASTO FABBRICATI - Sezione BP, Foglio 6, particelle nn.:

70 sub. 21, Via Curtatone n.165, piano 2, z.c.2, categ.A/3, cl.3, cons. vani 3,0 - rendita catastale Euro 193,67;

70 sub. 25, Via Curtatone n.165, piano T, z.c.2, categ.C/6, cl.2, cons. mq.15 - rendita catastale Euro 34,86;

con i pertinenti diritti di comproprietà pari a 40,24/1000 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 Boara Polesine, al Foglio 6 con le particelle n.70 di mq. 3128, ente urbano e n.74 di mq.301 RD.E.2,33.



Confini (salvis):

- per l'alloggio, spazio aereo sovrastante area condominiale da due lati, vano scala comune dal terzo e alloggio di proprietà di terzi dal quarto;
- per il garage, cortile comune da due lati, portico condominiale dal terzo e garage di proprietà di terzi dal quarto.

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: periferica / frazione

Area urbanistica: residenziale

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: rurali con agglomerati residenziali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: via Curtatone

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:*

vincolo perpetuo ad uso collettivo dei portici ricavati al piano terra del fabbricato in oggetto, con obbligo a non modificarne le strutture e le caratteristiche, in virtù dell'atto in data 02/06/1983 Rep.n.3791 del notaio Paolo Merlo di Rovigo, registrato a Rovigo il 03/06/1983 n.315 serie II, trascritto a Rovigo il 07/06/1983 nn.3773/2940;



4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 29/07/2008 - Registro Particolare 1790

Registro Generale 7936

a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA – ADRIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Adria c.f.: 0082280298 (dom.ipot. eletto: Adria, Corso Mazzini n.60) ed a carico di "██████████" con sede in Villadose - derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per atto del notaio Emanuela di Maggio con sede in Stanghella in data 24/07/2008 Rep.n. 4272/2146,

Importo ipoteca: Euro 1.800.000,00; Importo capitale: Euro 900.000,00

Tasso interesse annuo: 6,9%; durata anni 1 mesi 7

note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a ██████████ sulle unità in Comune di ROVIGO sez. BP, Foglio 6, particelle 70 sub.21, 70 sub.25 e la quota di 40,24/1000 sul terreno in Rovigo sez. Boara Polesine, Foglio 6, particella 74

- ipoteca legale iscritta a Rovigo il 10/04/2015 - Registro Particolare 368 Registro

Generale 2727

a favore "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano c.f.: 07244730961 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di "██████████" con sede in Villadose - derivante da 0300 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 08/04/2015 Rep.n. 210/9915,

Importo ipoteca: Euro 194.976,66; Importo capitale: Euro 97.488,33

note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a ██████████ sulle unità in Comune di ROVIGO sez. BP, Foglio 6, particelle 70 sub.21, 70 sub.25

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Rovigo il 24/03/2016 - Registro

Particolare 359 Registro Generale 2368

a favore "EQUITALIA NORD S.P.A.", con sede in Milano c.f.: 07244730961 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di "██████████" con sede in Villadose - derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per atto di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano in data 16/03/2016 Rep.n. 354/9916,

Importo ipoteca: Euro 62.562,96; Importo capitale: Euro 31.281,48



*note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED].
sulle unità in Comune di ROVIGO sez. BP, Foglio 6, particelle 70 sub.21, 70 sub.25*

- ISCRIZIONE del 18/11/2016 - Registro Particolare 1663 Registro Generale 9410

a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma c.f.: 13756881002 (dom.ipot. eletto: Via del Sacro Cuore, 5 – Rovigo) ed a carico di [REDACTED] S.R.L. con sede in Villadose - derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per atto di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma in data 08/11/2016 Rep.n. 673/9916,

Importo ipoteca: Euro 137.567,66; Importo capitale: Euro 68.783,83

*note: colpisce – fra l'altro – la piena proprietà spettante a [REDACTED]
sulle unità in Comune di ROVIGO sez. BP, Foglio 6, particelle 70 sub.21, 70 sub.25*

4.2.2 Pignoramenti: ///

4.2.3 Altre trascrizioni:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rovigo il 27/04/2023 - Registro Particolare 2613 Registro Generale 3479

a favore di MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] con sede in Villadose, per atto del 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 €.741,11



Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 29/01/2024: €1.487,23¹

Millesimi di proprietà: 40,24/1000

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:

- il regolamento di condominio, con la tabella millesimale, trovasi allegato in data 03/08/1983, Rep.n. 3998 del notaio Merlo di Rovigo, registrato il 23/08/1983 al n. 1911 e trascritto il 16/08/1983 ai nn. 5548/4331;
- la fornitura dell'acquedotto è condominiale;
- il portico condominiale è vincolato ad uso collettivo;
- non sono garantiti il funzionamento degli impianti e la loro conformità alla normativa vigente.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario dal 18/07/2007 all'attualità:

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

ditta proprietaria per intero, per atto di permuta in data 18/07/2007 Rep.n.34669/4949 del notaio Breseghello di Rovigo, trascritto a Rovigo il 24/07/2007 nn.8719/4642;

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 10/12/1999 al 18/07/2007 :

██████████, nato in Germania il 04/06/1976 proprietario per 1/2., e

██████████, nata ad Enna (EN) il 20/02/1979, proprietaria per 1/2,

ditta proprietaria per atto di compravendita in data 10/12/1999 Rep.n.61104 del notaio Merlo di Rovigo, trascritto a Rovigo il 22/12/1999 nn.10697/6948.

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 della concessione edilizia in data 15/10/1981 n.591 e relativa variante in data 03/05/1983 n.235.

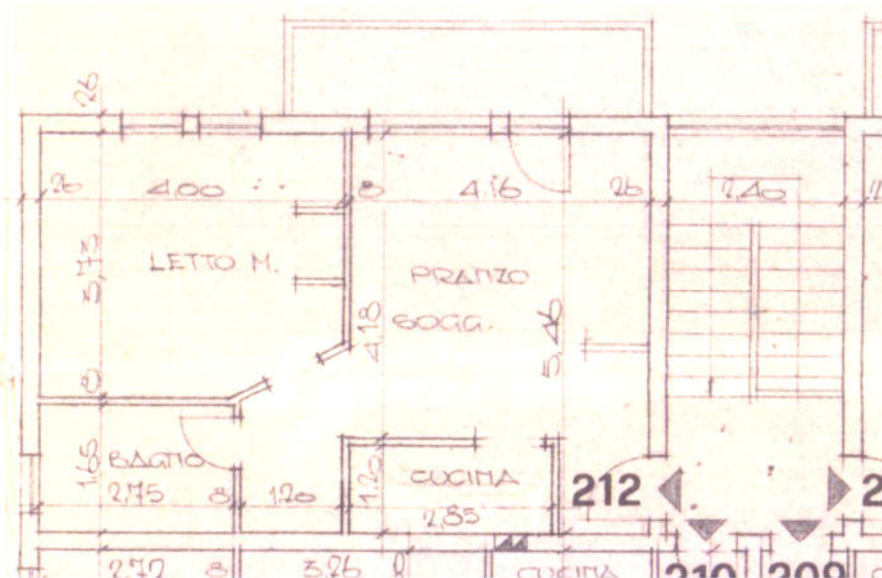
E' stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 22/06/1983 prot.6913.

7.1 Conformità edilizia: ///

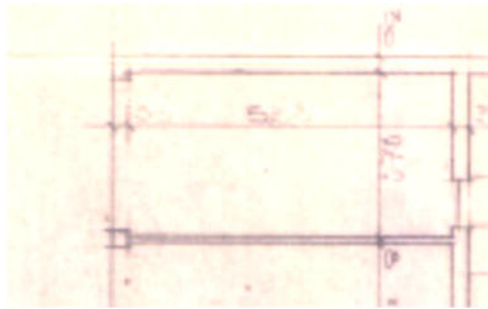
¹ L'Amministratore del Condominio ha fatto presente che il bilancio consuntivo 2023 non è ancora stato redatto alla data del 29/01/2024



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.



estratto tavola piano 2



estratto tavola piano terra

7.2 Conformità urbanistica:

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

Descrizione sommaria

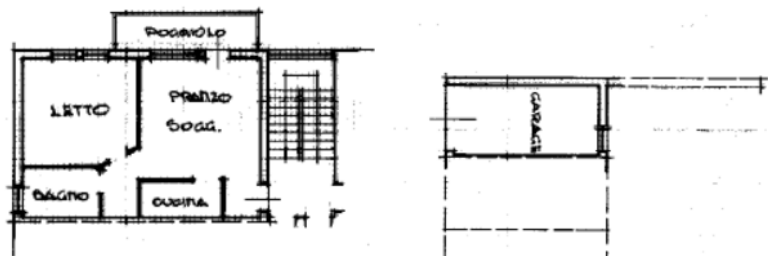
Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da un appartamento al piano secondo con garage al piano terra, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Adige", sito in Comune di Rovigo, frazione Boara Polesine, Via Curtatone n.165, suddiviso in tre blocchi, ciascuno composto da piani terra (ove si trovano i garage e parti comuni), primo e secondo (nei quali si trovano gli appartamenti), collegati da vani



scala condominiali,

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con annessa cucina, poggiatesta, disimpegno, bagno ed un vano letto; la superficie lorda commerciale dell'appartamento è di circa mq.52,00, mentre la superficie lorda del poggiatesta è di circa mq.6,00; l'altezza utile dei vani abitabili è di circa mq.2,70.

Al piano terra trovasi il garage aventi dimensioni interne di circa m. 2,60 x 5,35, superficie lorda di circa mq.18,00 ed altezza m.2,20 circa.



Le finiture sono di media qualità commerciale: pavimentazione in ceramica ed in parquet di legno, porte in legno, finestre in legno con vetro – camera, avvolgibili in pvc; 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.

Sono altresì presenti i normali impianti tecnologici, la cui conformità alla normativa vigente ed effettivo funzionamento è da verificare tramite tecnici del settore a cura dell'acquirente:

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

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	52,00	1,00	52,00
balcone	sup. lorda commerciale	6,00	0,30	1,80



garage	sup. lorda commerciale	18,00	0,50	9,00
sommano				62,80

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 07/12/2022, trascritto a Rovigo il 12/12/2022 nn.10429/7595, avente ad oggetto unità immobiliari comprese nel medesimo complesso edilizio (particelle 70 sub. 5 e 70 sub.44).

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 (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. 62,80	circa €/mq . 800,00	€ 50.240,00

Riepilogo:

Valore complessivo intero € 50.250,00

<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. 62,80	€ 50.240,00	€ 50.240,00
totale				€ 50.240,00

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%) - € 7.536,00

Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici) - € 0



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.704,00
arrotondato ad Euro quarantatremila/00	€ 43.000,00

ALLEGATI:

- A - copia nota di trascrizione del titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetrie catastali);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – estratto titoli edilizi;
- E - documentazione fotografica.

Rovigo, lì 08/03/2024



Stimatore:
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

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

