

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
promossa da: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3/2022 TR. RO**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2018 ore 09:30

Giudice Della Procedura: **Dott.ssa SOFIA GANCITANO**
Liquidatore Giudiziario: **Avv. Moira Bacchiega**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Fabio Penna
Codice fiscale: PNNFBA57T12I938C
Partita IVA: 00704470293
Studio in: C.so del Popolo 90 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 25823
Email: volapf@libero.it
Pec: fabio.penna@geopec.it

Beni in Polesella (RO)
via XXV Aprile n.189

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Polesella (RO) CAP: 45038, via XXV Aprile n. 189

Note: Abitazione di civile abitazione con corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1/4 di proprietà di [REDACTED]

Comproprietari:

1	[REDACTED]	Proprieta' 1/6
2	[REDACTED]	Proprieta' 1/4
3	[REDACTED]	Proprieta' 1/4
4	[REDACTED]	Proprieta' 1/12

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

1	[REDACTED]	Proprieta' 1/6
2	[REDACTED]	Proprieta' 1/4
3	[REDACTED]	Proprieta' 1/4
4	[REDACTED]	Proprieta' 1/12
5	[REDACTED]	Proprieta' 1/4

-Comune Censuario di Polesella

- foglio 9, particella 1032, subalterno 3 con sub 4 corte esclusiva, indirizzo via XXV Aprile n. 189 , piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8 , superficie catastale mq.167 totali, rendita € 702,38

-Comune Censuario di Polesella

- foglio 9, particella 1032, subalterno 5, indirizzo via XXV Aprile n. 189 , piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, rendita € 54,43

-Confini: Nord e ovest via pubblica - sud mappale 1044- ovest mappale 1041

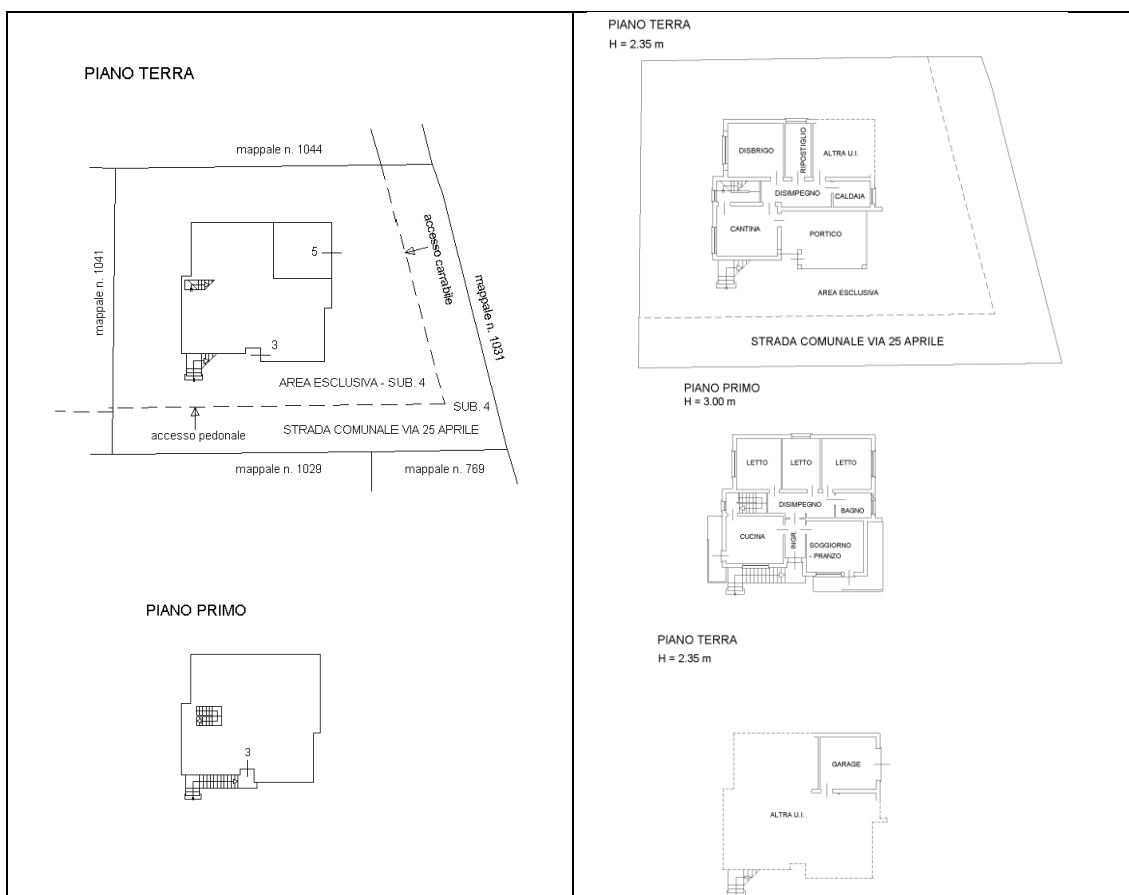
Catasto Terreni

-Terreno di sedime del fabbricato Censito al Catasto Terreni del Censuario di Polesella Fg. 9 particella 1032 di mq 636 E.U.

-RILEVATA COSTRUZIONE ACCESSORIO LIGNEO SU CORTE – DA DEMOLIRE –

-Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale alle planimetrie presenti all'UTE

SI DICHIARA CHE L'IMMOBILE NON E' DIVISIBILE



Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via 25 aprile	189	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO U.I. GRAFFATA AL SUB. 4
4	via 25 aprile	189	T			AREA ESCLUSIVA (CORTE) UNITA' GRAFFATA AL SUB. 3
5	via 25 aprile	189	T			AUTORIMESSA

CONFORMITA' CATASTALE : ESEGUITO AGGIORNAMENTO IN DATA 02/02/2023

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione di civile abitazione con accessori e corte esclusiva

Caratteristiche zona: centro cittadino

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO: 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:

1. ISCRIZIONE del 20/07/2004 - Registro Particolare 1835 Registro Generale 8071
Pubblico ufficiale UNIRISCOSSIONI SPA Repertorio 400 del 25/06/2004
IPOTECA LEGALE derivante da EX ART.77 DPR 602/73 MODIF.D,LGS 46/99

2. TRASCRIZIONE del 31/10/2022 - Registro Particolare 6597 Registro Generale
9047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2401/2022 del
28/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUI-
DAZIONE CONTROLLATA

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevato.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Non rilevate.

4.2.2 Pignoramenti:

Non rilevati.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla procedura risulta completa .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED] Proprieta' 1/6
- 2 [REDACTED] Proprieta' ¼
- 3 [REDACTED] Proprieta' ¼
- 4 [REDACTED] Proprieta' 1/12
- 5 [REDACTED] Proprieta' ¼

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DI [REDACTED] Registrata a Rovigo in data 10/08/2016 Volume 9990 n. 1066 - Trascritta a Rovigo il 01/02/2017 - RP 622 RG 86305 .

Titolare/Proprietario:

- 1 [REDACTED] Proprieta' 1/6 fino al 25/08/2015
- 2 [REDACTED] Proprieta' 1/12 fino al 25/08/2015
- 3 [REDACTED] Proprieta' 1/12 fino al 25/08/2015
- 4 [REDACTED] Proprieta' 1/12 fino al 25/08/2015
- 5 [REDACTED] Proprieta' 1/12 fino al 25/08/2015

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di [REDACTED] Registrata a Rovigo in data 09/07/1993 Volume 541 n. 27 - Trascritta a Rovigo il 20/09/1993 - RP 4570 RG 6243 .

Titolare/Proprietario:

Immobile acquistato nel 1976 da

- 1 [REDACTED] per ½
- 2 [REDACTED] per ½

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 342/1969

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/10/1969 al n. di prot. UT 342

Certificato di Abitabilità n. 342/1971

Numero pratica: 1514

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA Edilizia a Sanatoria

Per lavori: Modifiche interne fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 16/04/2022 al n. di prot. Gen. 11977/2022 UT 1514/2022

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile : conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile : conforme

Descrizione: **Abitazione di tipo civile con accessori e terreno di pertinenza**

Abitazione di civile abitazione unifamiliare con accessori e pertinenze



La villetta in esame si trova in centro cittadino , posizione d'angolo sulla via xxv Aprile. Si sviluppa su n. 2 piani complessivi:

- 1) piano terreno: è presente un locale caldaia, due cantine ed un grande spazio (ex portico) destinato a locale di sgombero; in adiacenza è presente un'autorimessa;
- 2) primo piano: vi si trovano n. 3 camere, n. 1 bagni, ingresso, cucina, sala pranzo con un terrazzo ad accesso diretto.

L'altezza dei locali è pari a ml. 2,35 circa per il piano terreno, ed a circa ml. 3,00 per il piano primo.

Il complesso è stato realizzato con sistema edilizio tradizionale con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e paramenti in laterizi forati. Il tetto è a padiglione ed è completato da tegole curve in cotto, con canali di gronda e pluviali in lamiera pre-verniciata . Le finestre sono in abete verniciato colore naturale dotate di vetri semidoppi, con spalle e davanzali in cemento liscio, dotate di avvolgibili in PVC colore beige chiaro . Le facciate sono rifinite in intonaco a civile colorate . Le finiture interne , nella maggior parte, sono di tipo economico: pavimenti in ceramica per i locali al p.t. e di servizio , in piastrelle marmorizzate nei locali al piano primo. Le pareti e soffitti sono intonacati "a civile" e tinteggiati. Il sistema di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda è di tipo autonomo a gas. L'impianto elettrico utilizza moduli della serie della serie Bticino (datati). Impianti non a norma. Il fabbricato è contornato da un giardino, parte del lotto comprende anche metà strada (via xxv Aprile). La facciata dell'edificio presenta finiture di livello molto basso, ed in cattivo stato di manutenzione. Durante il sopralluogo, le condizioni del fabbricato sono apparse molto trascurate. L'intonaco sulla facciata del fabbricato è in alcune parti deteriorato. La scala di ingresso al fabbricato è priva di ausili per l'accesso dei disabili .

1. Quota e tipologia del diritto

¼ di proprietà di [REDACTED]

Comproprietari:

1	[REDACTED]	Proprieta' 1/6
2	[REDACTED]	Proprieta' ¼
3	[REDACTED]	Proprieta' ¼
4	[REDACTED]	Proprieta' 1/12

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza utile interna di circa PT m. 2,35 P1 m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale:

scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione scarso , finiture a civile e impianti del 1970

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni) del 1970****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	del 1970

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	del 1970

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE con accessori e pertinenze	sup lorda	180,00	1,00	180,00

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

Per quanto attiene il suo valore in una libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito il valore al quale è pervenuto con metodo sintetico per comparazione . Da informazioni assunte e confronto con immobili dalle caratteristiche simili, contratti di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e limitrofe, ho ricavato, basandomi sulle rilevazioni dei dati economici disponibili, applicando il metodo MCA (metodo di confronto di mercato), un valore immobiliare che posso indicare come il più probabile dell'immobile in oggetto liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono informati

e agiscono con prudenza, nel proprio interesse senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per negoziazione per un normale periodo . Nell'indicazione del più probabile valore a base d'asta si è tenuto presente dello stato attuale dell'immobile in oggetto, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, vincoli, pesi, gravami e inefficienze sullo stesso .

8.2 Fonti di informazione:

Compravendite recenti immobili dello stesso segmento di mercato in Polesella.

Per quanto sopra descritto si riporta la scheda di calcolo con immobili oggetto di compravendita dello stesso segmento di mercato, nelle immediate vicinanze, rilevati per il confronto .

Comparabile A

Abitazione P.T e1 con accessori e pertinenze compravenduta con Atto Notaio GIOVANNA MORENA Rep. 21062 del 09/12/2021 trascritto a Rovigo il 13/12/2021 ai nn.10456/7704

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori, pertinenze e corte in via I° Maggio [REDACTED]

Costruito ante 1967 e ristrutturato negli anni '90

Superficie commerciale mq 123

Prezzo € 122.000,00



Comparabile B

Abitazione PT e 1 con accessori e pertinenze compravenduta con Atto Notaio MERLO ANDREA Rep.3271del 02/08/2018 trascritto a Rovigo 27/08/2018 ai nn. 6996/4985

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori , pertinenze e corte in via Wagner [REDACTED]

Costruito nel 1996

Superficie commerciale mq 112

Prezzo € 130.000,00



Comparabile C

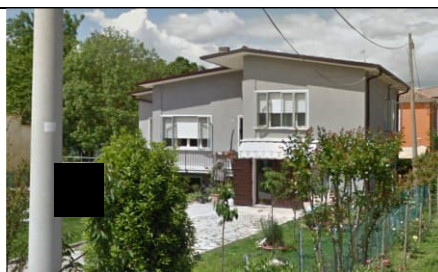
Abitazione PT e 1 con accessori e pertinenza compravenduta con Atto Notaio GIOVANNA MORENA Rep.11717 del 15/06/2018 trascritto a Rovigo 21/06/2018 ai nn. 5189/3709

Fabbricato di civile abitazione unifamiliare con accessori, pertinenze e corte in via G. Garibaldi [REDACTED]

Costruito ante 1967

Superficie commerciale mq 112

Prezzo € 80.000,00



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	180,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo in c.t.		€ 85.000,00
Valore corpo		€ 85.000,00
Valore complessivo intero		€ 85.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 21.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile con accessori e pertinenze	180,00	€ 85.000,00	€ 21.250,00

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 Giudice (min.15%)

€ 18.062,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.

€ 18.000,00

Data 22/02/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Penna**ALLEGATI :**

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Documentazione RR. II.