

## **Tribunale di Rovigo** **PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° Gen. Rep. **40/2015**

Giudice Delegato: **Giudice MAURO MARTINELLI**  
Curatore: **Dr.ssa LORENA BIMBATI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
Beni immobili  
**Lotto 002**



Esperto alla stima: **Geom. Luigi Pietropolli**

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W

Partita IVA: 00922040290

Studio in: Via Roma 98/2 - Taglio di Po

Telefono: 0426 661442

Fax: 0426 661442

Email: [studiopietropolli@gmail.com](mailto:studiopietropolli@gmail.com)

Pec: [luigi.pietropolli@geopec.it](mailto:luigi.pietropolli@geopec.it)

Beni in **Canaro (Rovigo)**  
Frazione Paviole  
via Cesare Battisti, civico 82/C

**Lotto: 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Appartamento con garage sito in Canaro (Rovigo)**  
**CAP: 45030, via Cesare Battisti 82/C**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione agli atti catastali:

con sede in Rovigo cf. per  
1000/1000

**foglio 32, particella 8, subalterno 14,**

via Cesare Battisti 82/C, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 352,48

Derivante da: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione del 13-02-2003 prot. n. 17614

**foglio 32, particella 8, subalterno 19**

via Cesare Battisti, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, rendita € 42,61

Derivante da: variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione del 13-02-2003 prot. n. 17614

Confini:

riferiti all'alloggio

a nord ragioni mn. 8 sub. 26

ad est ragioni mn. 8 sub. 26

a sud ragioni mn. 8 sub. 12 e 11

ad ovest ragioni mn. 8 sub. 26

quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi degli art. 1117 del C.C. ed in particolare:

catasto terreni

**foglio 32 mn. 8** ha. 00.15.44 (area coperta e scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato)

catasto fabbricati

**foglio 32 mn. 8 sub. 26** B.C.N.C. corte comune ai sub. 8-9-10-11-12-13-14-19-20-21-22

**foglio 32 mn. 8 sub. 27** vano scala comune ai sub. 10-13-14

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale Eridania a km.0,5

**Servizi offerti dalla zona:** a Km. 6 dalla città di Ferrara

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
con contratto di locazione stipulato in data 15/04/2014 per l'importo di €. 300,00 con  
cadenza mensile, €. 3.600,00 annui

Registrato a Rovigo il 05/04/2014 ai nn.372 serie 3T

Tipologia contratto: contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, scadenza  
14/04/2018

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di  
fallimento.**

## 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 conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non conosciuti.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciuti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Non conosciute.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Non conosciute.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- a favore della massa dei creditori:

contro \_\_\_\_\_

derivante da: sentenza dichiarativa di fallimento

Rogito: Tribunale di Rovigo in data 29/05/2015 ai nn. 703 iscritto/trascritto a

Rovigo in data 03/08/2015 ai nn. 5792/ 4112

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 813,00

Si precisa che è stata convocata assemblea in data 06-06.2015 per deliberare in merito ad opere di ristrutturazione della copertura, €. 14.067,90 per la riparazione completa o €. 8.861,00 per la sola messa in ripristino. L'assemblea non ha deliberato.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: €. 813,00

**Millesimi di proprietà:**

generali di proprietà per unità immobiliare

sub. 14 mill. 113,63 - sub. 19 mill. 11,89

vanoscala senza ascensore sub. 14 mill. 477,84

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile, adattabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non conosciuti

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Avvertenze ulteriori:** non conosciute

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... con sede in Rovigo cf.

per 1000/1000 da 29-03-2011, attuale ditta proprietaria.

In forza di atto di "trasformazione di società" a rogito notaio ..... in data

29/03/2011 rep. n. 72126 registrato a Rovigo in data 04/04/2011 ai nn. 1155 1T

Si precisa che l'atto di "trasformazione di società" non risulta trascritto.

**Titolare/Proprietario:** ..... con sede

in Rovigo cf. .... per 1000/1000 dal 20/01/2011 al 29/03/2011

In forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... in data 20/01/2011 rep.

n. 74528 registrato a Badia Polesine in data 31/01/2011 ai nn. 263 1T e trascritto a Rovigo

in data 03/02/2011 ai nn. 17/ 263

**Titolare/Proprietario:** ..... con sede in Taglio di Po cf.

dal 09/05/2003 al 20/01/2011

In forza di atto di compravendita a rogito notaio ..... in data 09/05/2003 rep.

n. 61148 e trascritto a Rovigo in data 26/05/1948 ai nn. 5212/ 3070

**Titolare/Proprietario:** ..... per 1000/1000 cf. .... da epoca ante

ventennio al 09-05-2003

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Ristrutturazione ed ampliamento di ex edificio scolastico (scuole elementari della frazione Paviolo) di ex proprietà comunale.

**Delibera G.C. n. 180 del 07-12-2000**

Approvazione progetto definitivo programma di recupero urbano ex scuole elementari di Paviolo.

**Delibera G.C. n. 191 del 21-12-2000**

Approvazione progetto esecutivo programma di recupero urbano ex scuole elementari di Paviolo con annesso protocollo di intesa tra Comune e Impresa assuntrice dei lavori

**Delibera G.C. n. 10 del 25-01-2003**

Programma di recupero urbano L.S. 493/1993 L.R. 23/1999 riguardante il fabbricato delle ex scuole elementari sito in località Paviolo: variante in corso d'opera

**Attestazione di agibilità 219/03**

Dichiarazione di silenzio assenso per la richiesta di agibilità presentata dalla ditta "Impresa" in data 25-03-2003 prot. 2225 sottoscritta dal responsabile del Servizio in data 13-08-2004 prot. n. 6131

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con P.I. approvato
In forza della delibera:	C.C. n. 4 del 31-03-2015
Zona omogenea:	zona B2 residenziale estensiva di completamento - fascia di rispetto ferroviario
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 N.T.O/P.I. art. 44 N.T.O/P.I.

Descrizione: **Appartamento con garage** di cui al punto **A**

Appartamento sito al piano secondo con garage a piano terra facente parte di porzione di edificio condominiale denominato "Cesare Battisti" con ingresso carrabile da nord/est.

Si precisa che l'ingresso pedonale con citofono avviene dall'unico cancello posizionato centralmente sul lato est, il cancello esistente risulta accesso all'area censita al foglio 32 mn.8 sub. 23 B.C.N.C. vano scala e vano ascensore comune ai sub. 5-6-7-8-9-11-12. Non risulta catastalmente comune alle unità in oggetto.

Il fabbricato ex scuole elementari della frazione Paviole del Comune di Canaro è stato oggetto di ristrutturazione totale nell'anno 2003.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre camere con altezza utile interna variabile da ml. 2.80 a ml. 3.14.

Garage a piano terra avente altezza utile interna variabile da ml. .25 a ml. 3.00.

La porzione di edificio condominiale non è asservita da ascensore.

Superficie complessiva lorda di circa mq **128,00**

Superfici di pavimento

Piano terra	
Garage	Mq. 15,00
Piano secondo	
Soggiorno	Mq. 20,20
Cucina	Mq. 13,75
Disimpegno	Mq. 7,23
Bagno	Mq. 4,17
Bagno	Mq. 3,35
Ripostiglio	Mq. 3,11
Camera	Mq. 11,05
Camera	Mq. 15,01
Camera	Mq. 8,94
<b>Totale</b>	<b>Mq.101,81</b>

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a./laterizio</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Canaro in data 25-03-2003
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Canaro in data 25-03-2003
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Canaro in data 25-03-2003
Strutture verticali	materiale: <b>muratura/c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Canaro in data 25-03-2003

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**  
 - Note: certificato di collaudo statico depositato presso il Comune di Canaro in data 25-03-2003

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno con vetrocanera** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **non verificata** condizioni: **da normalizzare**  
 - Note: la copertura necessita di intervento di ripristino

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **intonaco civile** rivestimento: **intonaci civili/tinteggiatura** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
 (vano garage con pavimento in gres 10x10)

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **porta blindata in legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** (vano garage con porta basculante in lamiera)

Rivestimento ubicazione: **cucina/bagni** materiale: **intonaci civili/piastrelle ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **klinker** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **pubblica fognatura** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **radiatori tipo tropical** condizioni: **buone** conformità: **con dichiarazione di conformità**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione a piano secondo	sup reale lorda	111,00	1,00	111,00
garage a piano terra	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
<b>128,00</b>			<b>119,50</b>	

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2014

Zona: Paviolo

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia: appartamento

Valore di mercato mix (€/mq): € 650,00/mq.

Valore di mercato max (€/mq): € 900,00/mq.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Ai fini della determinazione del più probabile valore dell'immobile in oggetto, è stato adottato il procedimento di stima denominato "Market Comparison Approach", mediante il confronto dell'immobile in oggetto ed un'insieme di immobili di confronto simili (comparabili), appartenenti al medesimo segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto (certo per compravendite definite o posto in offerta).

Dopo attenta analisi di mercato, sono stati individuati i seguenti immobili di confronto :

#### comparabile 1

appartamento in palazzina quadrifamiliare in Comune di Canaro località Paviolo, posto a piano primo, ristrutturato, con garage  
superficie commerciale mq. 86  
prezzo in offerta € 750.000  
marzo 2015

#### comparabile 2

appartamento di recente realizzazione sito in Comune di Canaro località Paviolo, posto al secondo piano, con garage  
superficie commerciale mq. 65,00  
prezzo in offerta € 52.000,00  
marzo 2015

Valore unitario determinato € 800,00

Non si ritiene effettuare alcun deprezzamento in considerazione della locazione stessa in essere, in quanto il reddito ricavabile compensa l'eventuale diminuzione di valore.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo sezione Territorio ed ex Conservatoria, Ufficio Tecnico del Comune di Canaro. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione a piano secondo	111,00	€ 800,00	€ 88.800,00
garage a piano terra	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00

Valore Corpo	€ 95.600,00
Valore complessivo intero	€ 95.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.600,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		119,50	€ 95.600,00	€ 95.600,00

**8. 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 G.E. ( min.15% )	€ 14.340,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 813,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.447,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 80.447,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 80.447,00</b>

Data generazione:  
13-09-2015 13:09:38

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

**ALLEGATI**

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- ROGITI DI PROPRIETA'
- 5- CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 6- VISURE IPOTECARIE VENTENNALI
- 7- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA