

CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALL. 30/2015-

INCARICO COD. CTU 658



LOTTO 1
QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'
DI APPARTAMENTO AL PIANO 1° DI CASA CON
2 UNITA' , IN COMUNE DI PONSÒ

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
25/05/2023	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D.: DOTT. SSA BENEDETTA BARBERA
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. SSA VALERIA GANZAROLI



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

FALL. 30/2015

contro:

Giudice Delegato: **Dott. Ssa Benedetta Barbera**
Curatore fallimentare: **Dott . Ssa Valeria Ganzaroli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

**QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA' DI
APPARTAMENTO AL PIANO 1°, DI CASA DI 2
UNITA', IN COMUNE DI PONSO**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: MRONRC57M19H620Y
Partita IVA: 01016030296
Studio in: Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411051
Fax: 0425 411051
Email: ingmoro@ingmoro.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD ½ DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 130 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in buono stato, in via Rosselle civico 20 (11 catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: appartamento [A2]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 4,**

Classamento: Rendita: Euro 418,33

Categoria A/2), Classe 1, Consistenza 6 vani, Indirizzo: VIA ROSSELLE n. 11 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte: 129 m2

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 6, b.c.n.c. a tutti i sub**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 ente urbano mq. 290**

Confini intero lotto:

nord/sud/ovest mappale 297 sub 6 (Area), est mappale 388

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal fallito con la moglie comproprietaria e la sua famiglia

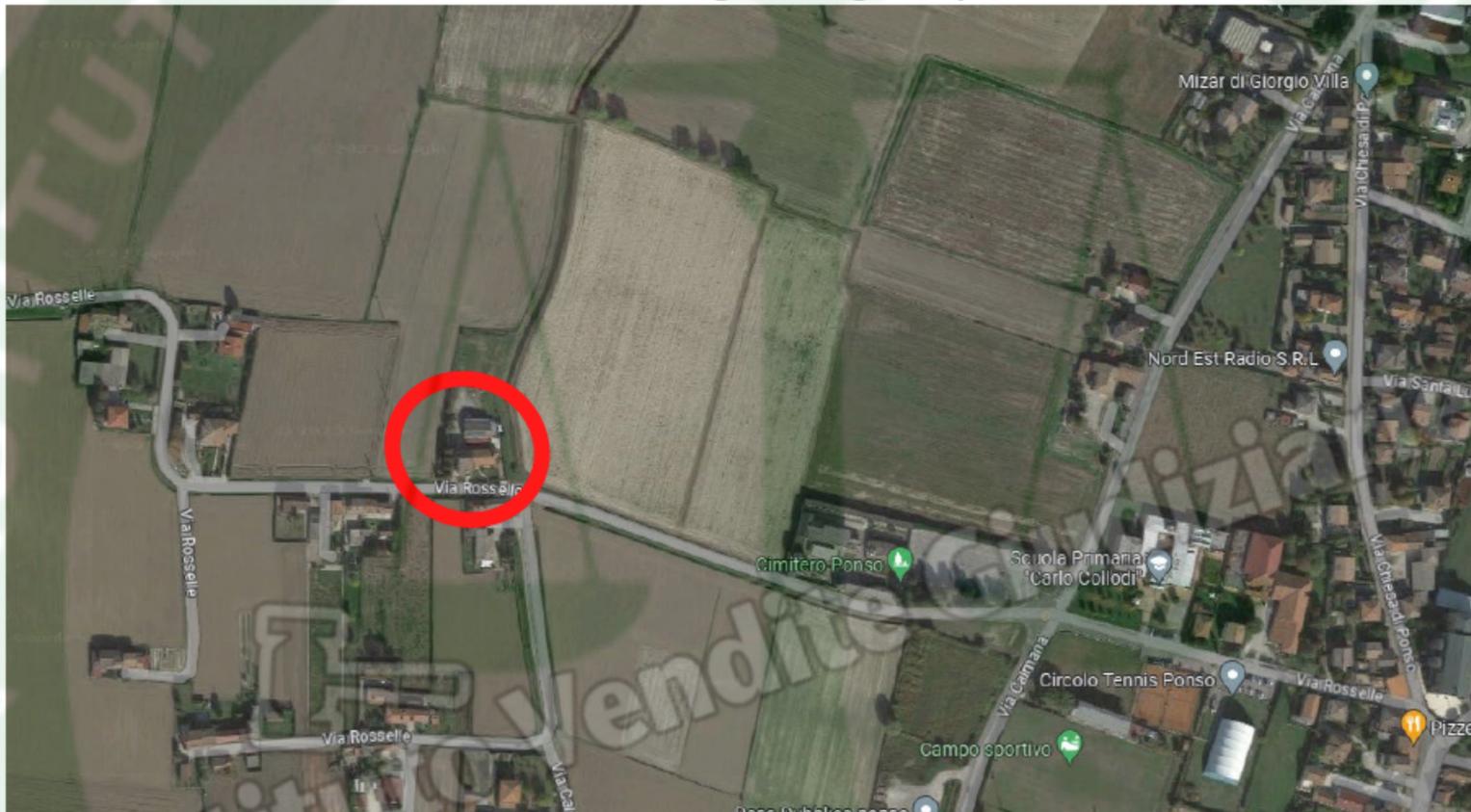
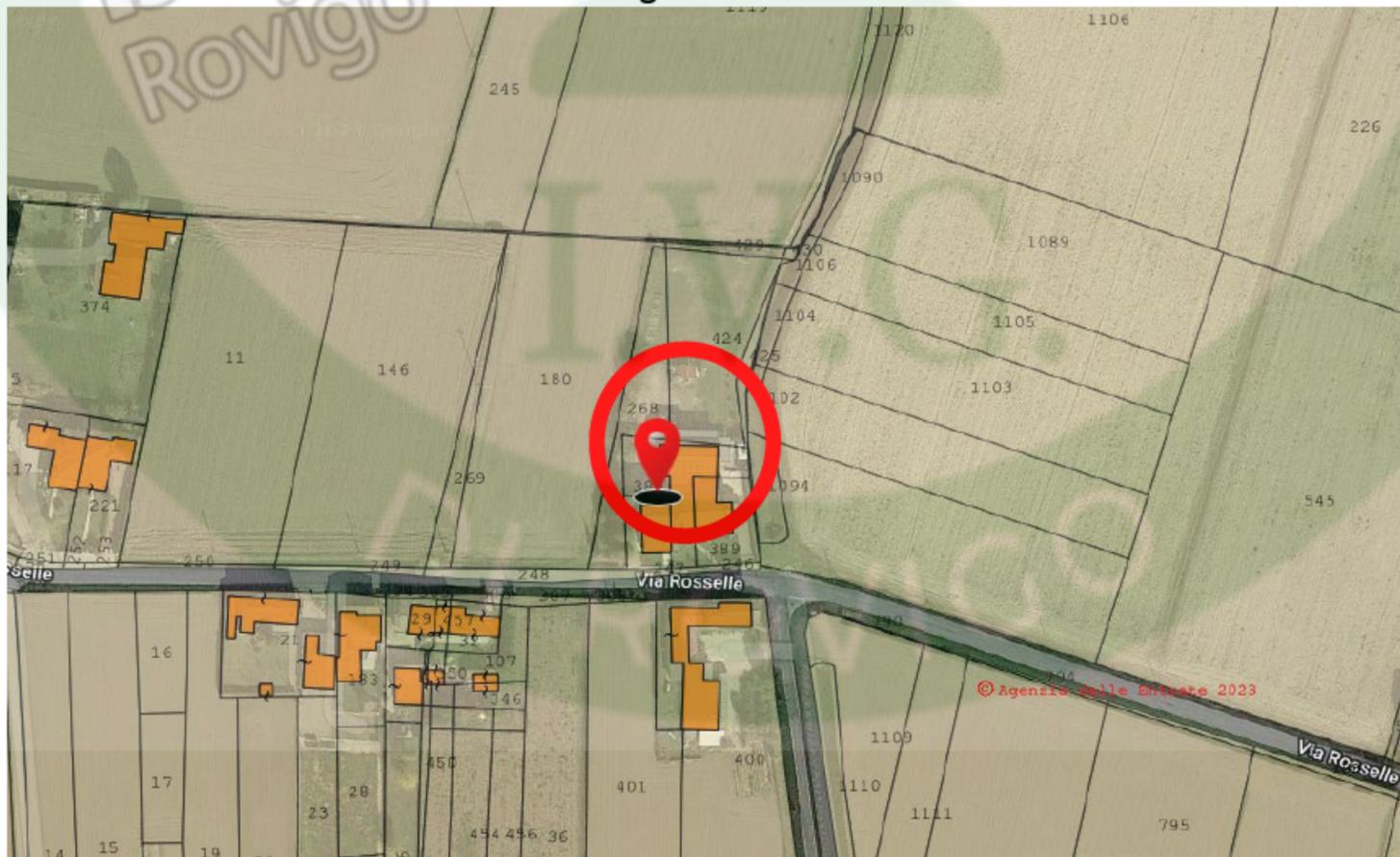
3. Prezzo**Lotto: 1**

Valore complessivo intero: € 26.130,00

Valore che si arrotonda ad: € 26.000,00

**Comune di Ponso
Via Rosselle, 20****Lotto: 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Bene: QUOTA PARI AD $\frac{1}{2}$ DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 130 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in buono stato, in via Rosselle civico 20 (11 catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

Estratto immagine Google Maps**Estratto immagine sito Stimatrix ADE**

Identificativo corpo: A**Appartamento al P.1, in via Roselle 11 (catastale), comune di Ponso**Quota e tipologia del diritto**1/2 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Diritto quota di ½ di Proprieta' in regime c**

Diritto quota di ½ di Proprieta' in regime di

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI PONSO

- **foglio 5 particella 297 subalterno 4,**

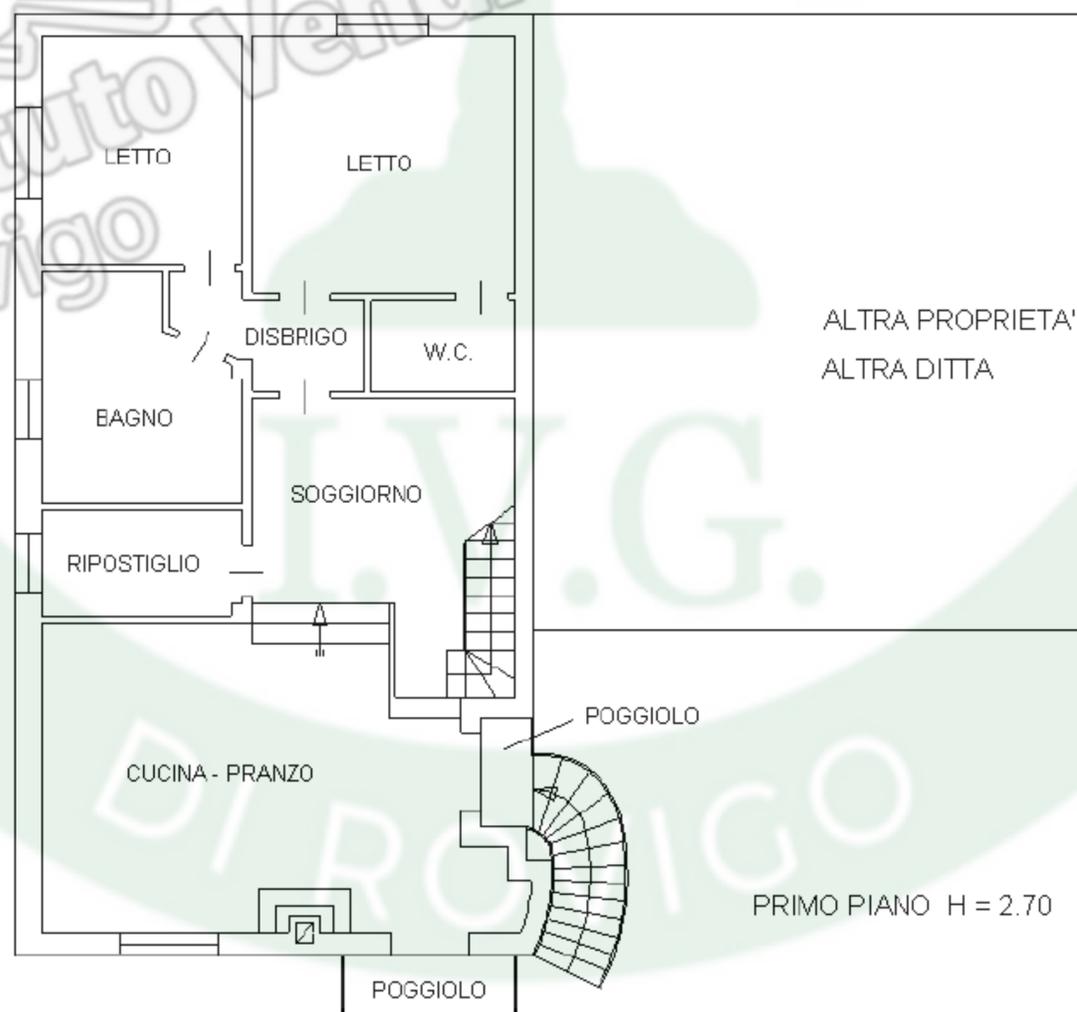
Classamento: Rendita: Euro 418,33

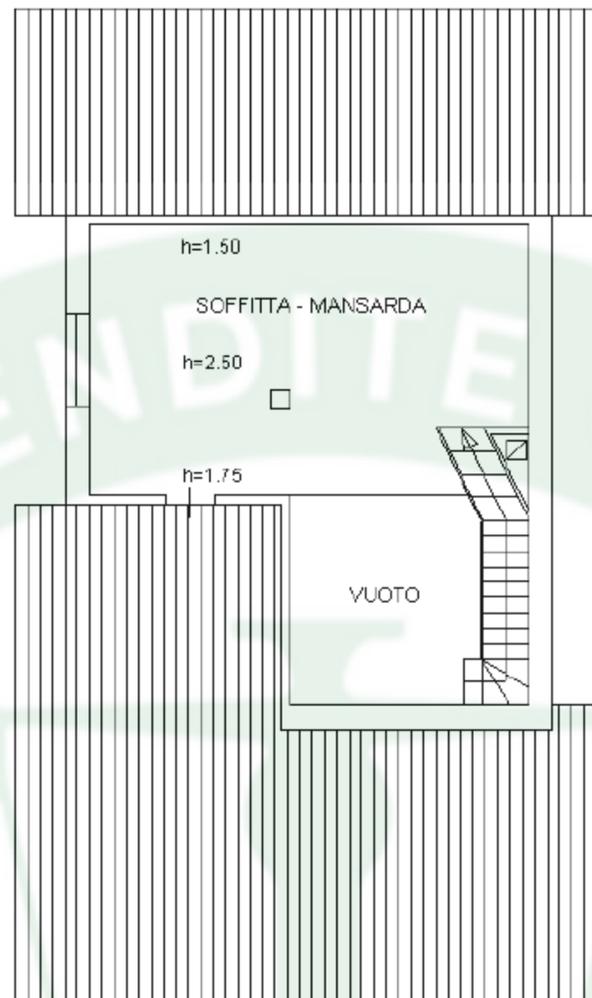
Categoria A/2), Classe 1, Consistenza 6 vani, Indirizzo: VIA ROSSELLE n. 11 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte: 129 m2

Derivante da:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/09/2005 Pratica n. PD0221044 in atti dal 05/09/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.50396.3/2005)
- VARIAZIONE del 04/09/2002 Pratica n. 245151 in atti dal 04/09/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10580.1/2002)
- Impianto meccanografico del 01/01/1989

Planimetria mapp. 297 Sub 4 rappresentata non in scala

**PARTI COMUNI:**

Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:

CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI PONSO

- foglio 5 particella 297 subalterno 6, b.c.n.c. a tutti i sub

CATASTO TERRENI
COMUNE DI PONSO

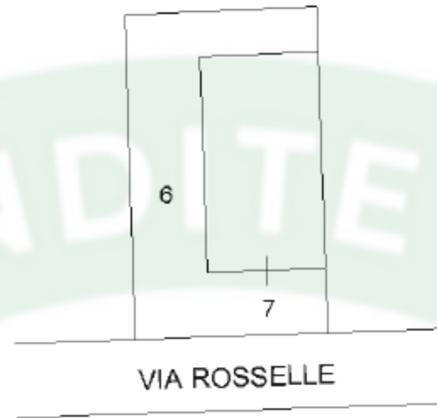
- foglio 5 particella 297 ente urbano mq. 290

Elenco subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PONSO		5	297			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
4	via rosselle	20	1			ABITAZIONE
6	via rosselle					B.C.N.C - CORTILE COMUNE A TUTTI I SUB.
7	via rosselle		T			MAGAZZINO

Elaborato planimetrico riprodotto non in scala

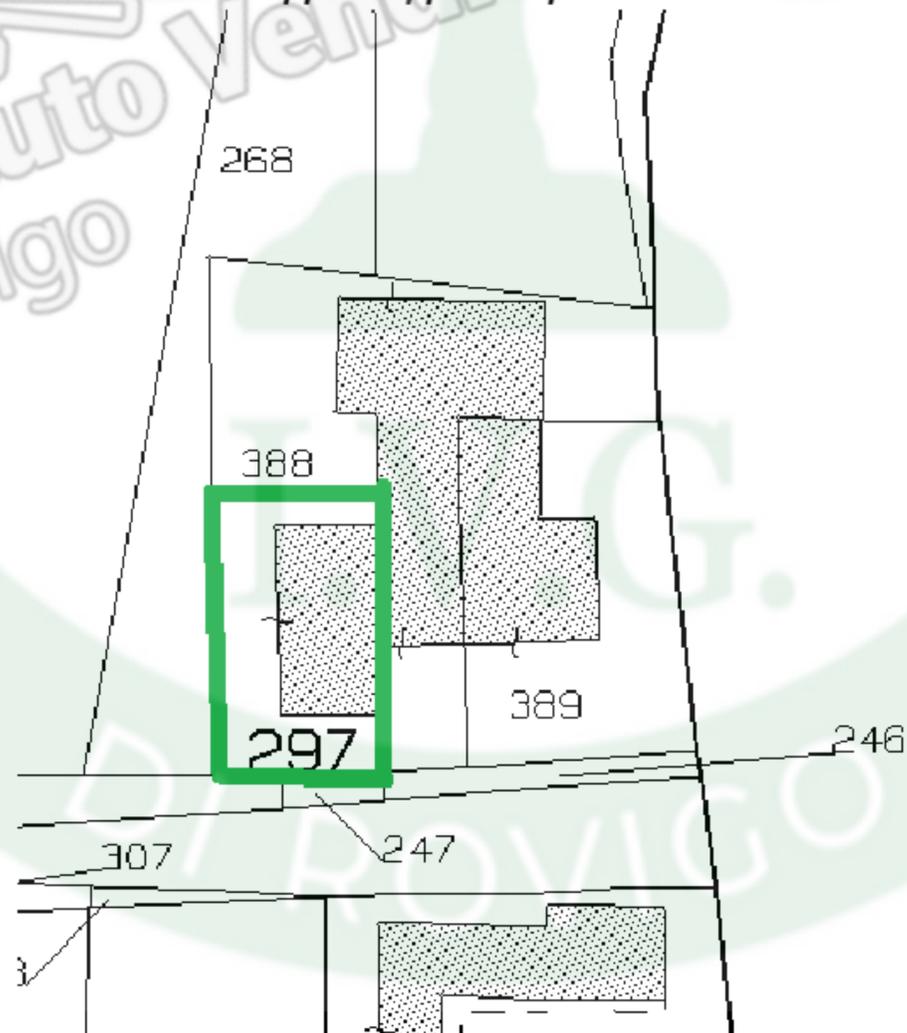


PIANO TERRA CON CORTILE ANNESSO



PRIMO PIANO

Estratto di mappa mapp.297 riprodotto non in scala



Confini casa:

nord/sud/ovest mappale 297 sub 6 (area), est mappale 388

Conformità catastale: NON conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità per quanto riguarda il piano primo risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale, il piano secondo soffitta-mansarda, attualmente è in uso come stanza da letto.

Dato che le altezze della mansarda non consentono l'utilizzo del locale come letto, sarà da prevedere il ripristino dello stato concessionato ad uso soffitta.

Si evidenzia che l'intestazione catastale attuale non risulta corretta in quanto il soggetto risulta con un cognome [REDACTED] ossia sbagliata:

Il sottoscritto CTU ha inviato istanza di correzione al Catasto di Padova per l'allineamento corretto dell'intestazione catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD ½ DI PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano primo di mq. 130 catastali facente parte di un fabbricato composto da 2 unità. Il tutto in buono stato, in via Rosselle civico 11 (catastale) in zona periferica del comune di Ponso.

Caratteristiche zona: agricola-residenziale

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Ponso

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal fallito con la moglie comproprietaria e la sua famiglia

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:**

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del 22/05/2023 presso la Conservatoria di ESTE, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

dagli atti di provenienza risulta in regime di comunione legale dei beni

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vincolo di inedificabilità atto notaio Mele 17/2/87 rep.35.612

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si evidenzia problematica di promiscuità e servitù reciproche con le altre unità confinanti e col sub al p.t.

attraverso l'accesso dalla strada sul presente mappale 297 sub 6 avviene l'accesso e il regresso dal mappale 388, ed il retrostante mapp. 424, per cui si ritiene attiva servitù

di passaggio in tal senso.

La scala di accesso all'appartamento insiste su area di cui al mapp. 388, che quindi è gravata da servitù di passaggio a favore dell'unità in oggetto.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che potrebbero risultare da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario:

4.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2005 - Registro Particolare 2025 Registro Generale 7697** Pubblico ufficiale STOCCO MASSIMILIANO Repertorio 3871 del 17/11/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA sede PONSÒ (PD) CF. 03260870286 contro
 Importo totale € 200.000,00, importo capitale € 100.000,00
 1. Annotazione n. 1051 del 07/12/2010 (PROROGA DI DURATA)
 Grava solo sul presente lotto

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE del 07/12/2022** trascritta a Este **Registro Particolare 4856 Registro Generale 6956** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 490/2015 del 13/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore

- **TRASCRIZIONE del 03/05/2023** trascritta a Este **Registro Particolare 1728 Registro Generale 2512** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 490/2015 del 13/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore

(per integrazione con il bene di cui alla presente perizia alla trascrizione precedente RP 4856/22)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data: 22/05/2023 (allegata)

Si evidenzia che il soggetto _____ è conosciuto all'anagrafe catastale ed ipotecaria anche con il nome _____

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura.
 Con pratica Scia 2020.005 del 04/03/20 si comunicano i lavori di coibentazione del coperto e rifacimento intonaci deumidificanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Si evidenzia che a seguito di allineamento catastale il mappale 297 sub 4 era come immobile predecessore Comune di PONSÒ (PD) Foglio 5 Particella 181 Subalterno 4

quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio dal 09/3/1989:

attuale proprietario dal 02/03/2009

- |

| Diritto

di Proprieta' per 1/2 in regime di c

- |

| Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di c

Atto del 09/03/1989 Pubblico ufficiale DI SANTE Sede ESTE (PD) Repertorio n. 15899 - UR Registrazione n. 145 registrato in data 13/03/1989 - Voltura n. 5759.1/1989 in atti dal 15/02/1994 TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/1989 - Registro Particolare 744 Registro Generale 1012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE:

dalle ricerche presso l'U.T.Com.le di Ponso, al fine di verificare la conformità urbanistica il preposto ufficio ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- CE C 2002 006 prot. 398 del 22/01/02, concess. N° 398 del 23/4/02 fine lavori 24/8/02, agibilità n° 854 del 4/10/02. Sono presenti certificazioni di conformità
- DIA 2008 007 ristrutturaz. fabbricato, prot. 1319/2008 del 29/02/2008, rich. Agibilità prot. 115 del 8/1/10
- DIA 2009 018 del 28/5/09. C'è autorizzaz. Allo scarico prot. 931/10, e certificati di conformità impianti (variante alla precedente pratica)
- SCIA 1318 del 4/3/20 per manutenzione straordinaria fabbricato. La relaz. tecnica specifica interventi di coibentazione copertura e rifacimento intonaci deumidificanti

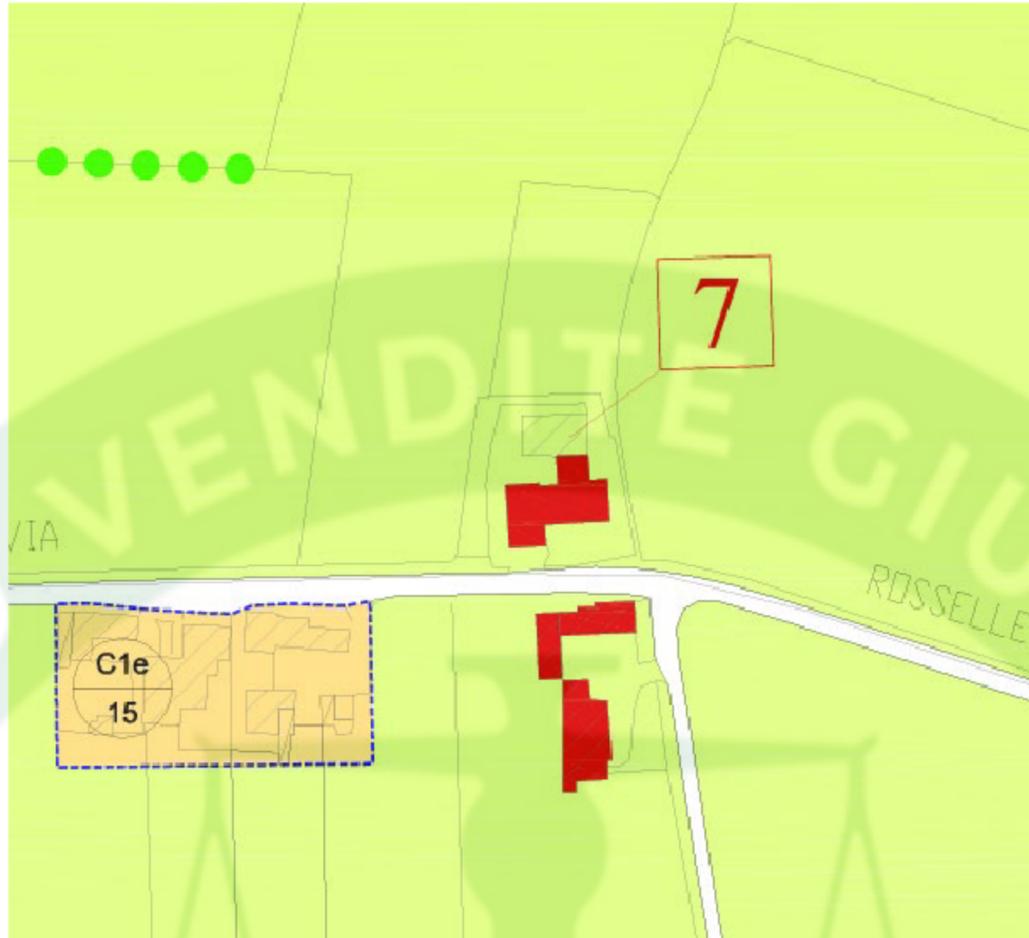
7.1 Conformità edilizia:

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie concesionate e lo stato dei luoghi che l'unità per quanto riguarda il piano primo risulta conforme alla rappresentazione grafica autorizzata, il piano secondo soffitta-mansarda, attualmente è in uso come stanza da letto. Dato che le altezze della mansarda non consentono l'utilizzo del locale come letto, sarà da prevedere il ripristino dello stato concesionato ad uso soffitta, senza opere.

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

*sottozona agricole E2
dal 2014 vige piano degli interventi.*





Edifici in fascia di rispetto stradale

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto **A, appartamento**

Trattasi di appartamento posto al piano primo di fabbricato residenziale composto da 2 unità con scoperto in comune.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina-pranzo e soggiorno, ripostiglio, bagno, disbrigo, wc, 2 letto, e vano soppalco. La superficie catastale è di circa 130 mq.

DESCRIZIONE:

l'appartamento si presenta in buono stato, con finiture nella norma, pavimenti in marmo zona giorno, ceramica nei bagni, e parquet nella zona letto. Tinteggiato, serramenti in legno con scuri.

Bagni completi di accessori con rivestimento in ceramica.

Si evidenziano alcune crepe alla parete che porta al sottotetto. Strutture portanti in muratura con elementi c.a., solai laterocemento, copertura due falde.

Come da sopralluogo il sottotetto è in uso come stanza da letto, sarà da prevedere la destinazione d'uso concessionata in quanto le altezze risultano difformi dalle leggi vigenti.

Impianti apparentemente a norma.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
APPARTAMENTO	114,55	1	114,55
LOC SOTTOTETTO	39,5	0,5	19,75
	154,05		134,3

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del cost approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di im-

mobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per quote di case bifamigliari a Ponso da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione on-line del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di case a Ponso delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.036 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (abitabilità) nel 2002, pertanto la vetustà è stimata di anni 21. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. Si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq = $1.036 \times (1 - 21/50) = 600,88 \text{ Eu/mq}$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona periferica a Ponso)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2002);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per abitaz.);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (residenziale consolidato in zona agricola);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa, trattandosi di unità in complesso promiscuo);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il valore sopra emerso, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 600/mq abitazione

A titolo di verifica e di confronto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Ponso. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni casa posta in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta; togliendo i dati relativi alle offerte evidentemente non comparabili in quanto troppo alti (ristrutturati da poco) o troppo bassi (non abitabili senza interventi di ristrutturazione), si è quindi ricavato il valore medio, risultato pari a 750-800 euro/mq.

Poiché tale valore unitario corrisponde al prezzo della richiesta, mentre il valore di mercato è definito quello di equilibrio fra l'offerta e la domanda, statisticamente il prezzo reale a cui si definirà la compravendita risulterà inferiore rispetto al primo prezzo richiesto. Come da dati e informazioni ricevute da agenti immobiliari si può ritenere che la riduzione si aggiri mediamente attorno al 15%. Si ricava così un valore unitario realistico pari ad euro 650/mq, molto prossimo a quello risultato dall'applicazione del criterio di stima sopra esposto, che pertanto viene confermato.

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria da costo di costruzione Cresme: 600 euro/mq

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

mq casa netti	€/mq	valore
134	600	80400
quota	50%	40200

Valore totale per l'intero: € 80.400

Valore teorico della quota di ½: = 40.200

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili:

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per casa, 0,50 sottotetto

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

quota ½ di PIENA proprietà di:

APPARTAMENTO - Categoria: A/2

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 40.200**

8.4 Adegamenti 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%) € - 6.030,00

Riduzione per promiscuità, diritti e servitù reciproche (-10%) € - 4.020,00

Riduzione per vendita di quota anziché intero (-10%) € - 4.020,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.130,00

Valore immobile che si arrotonda: € 26.000,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/05/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) Comune

Data 25/05/2023



Istituto Vendite Giudiziarie
Rovigo

I.V.G.

DI ROVIGO