

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

e

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 275/2016 + 345/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Carlo Salvagnini**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001, 002, 003, 004 - 005 - 006 - 007 - 008 - 009 - 010 - 011 -  
012 - 013 - 014 - 015 - 016 - 017 - 018 - 019 -**

**PRECISAZIONI E INTEGRAZIONI**

Esperto alla stima: **Geom. Fabio Penna**

**Codice fiscale:** PNNFBA57T12I938C P.Iva 00704470293

**Studio in:** C.so del Popolo 90 - 45100 Rovigo

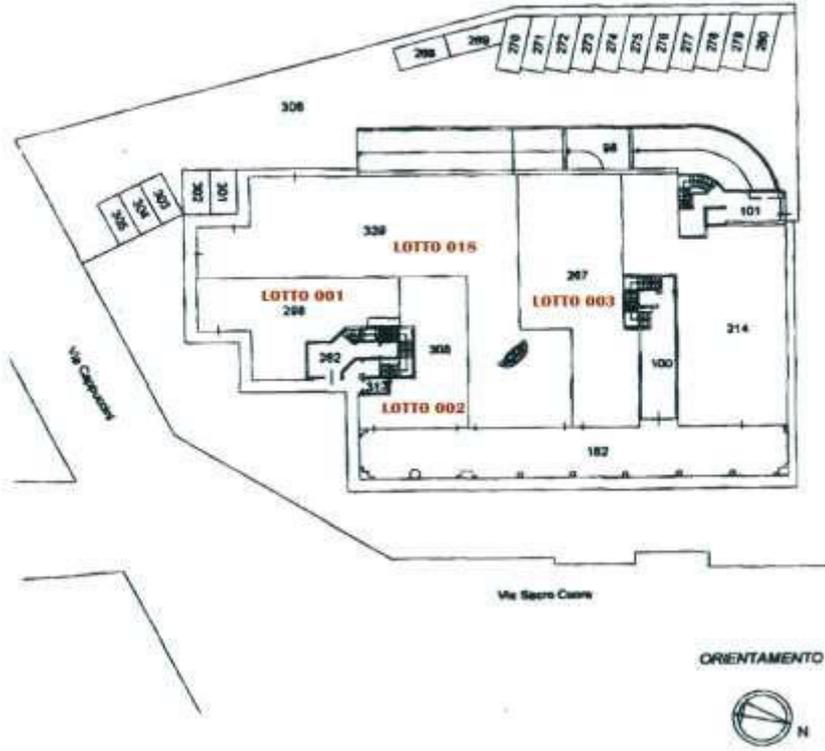
**Telefono:** 0425 25823

**Email:** volapf@libero.it

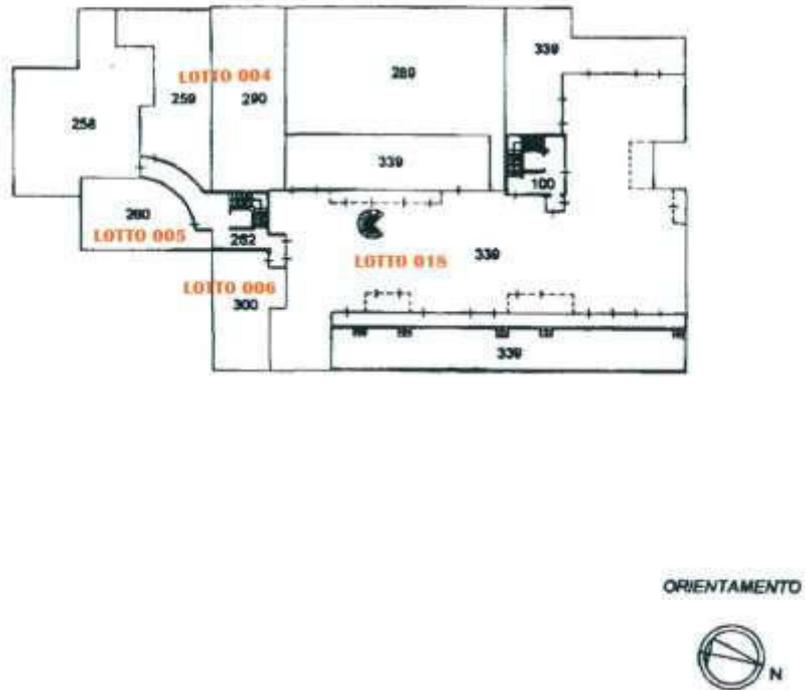
**Pec:** fabio.penna@geopec.it

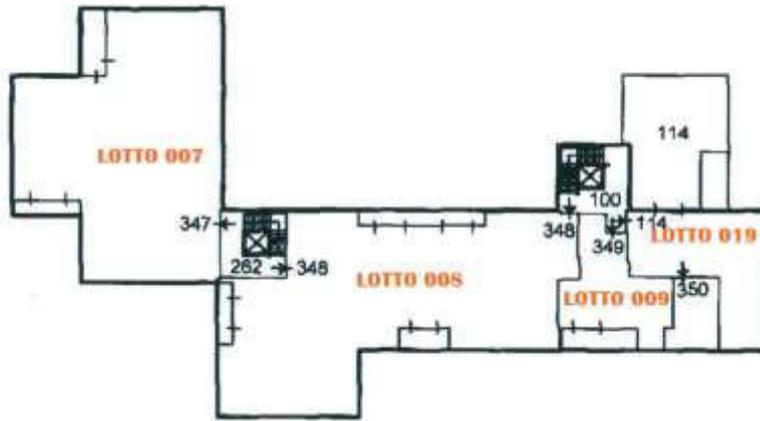


PIANO TERRA  
(Fabbricato A)



PIANO PRIMO  
(Fabbricato A)

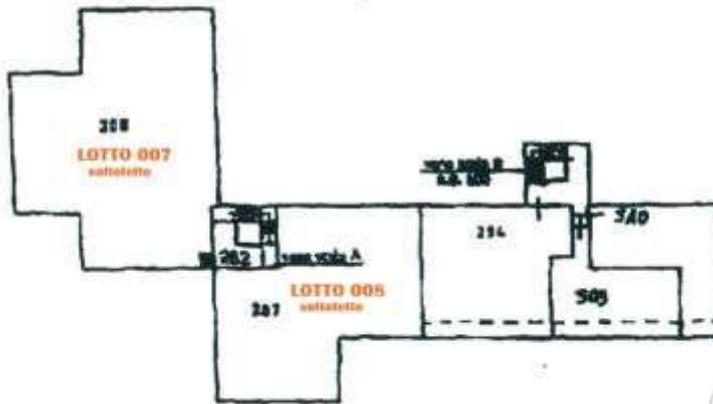




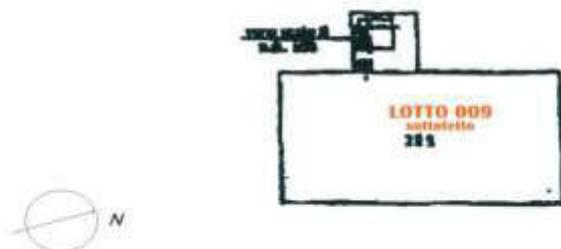
PIANO SECONDO  
(FABBRICATO A)



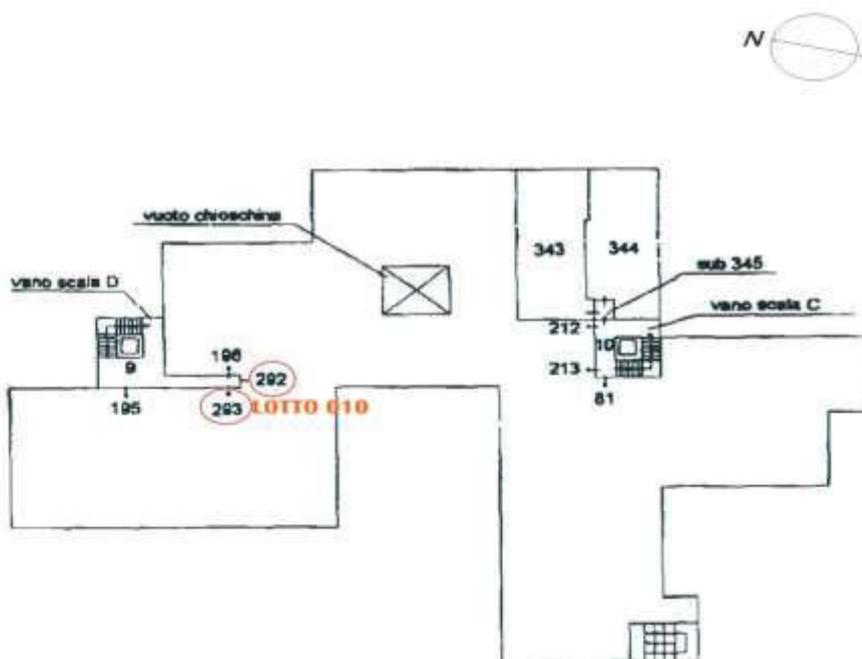
PIANO TERZO  
(Fabbricato A)



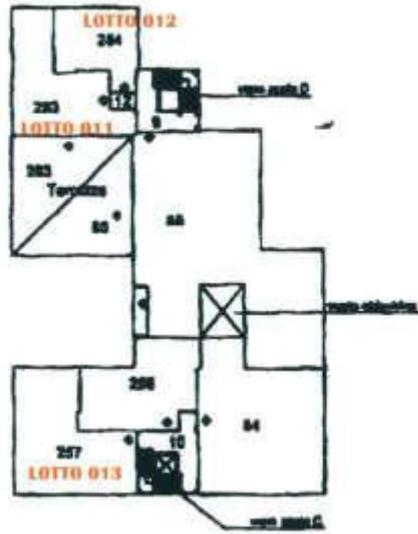
## PIANO QUARTO (Fabbricato A)



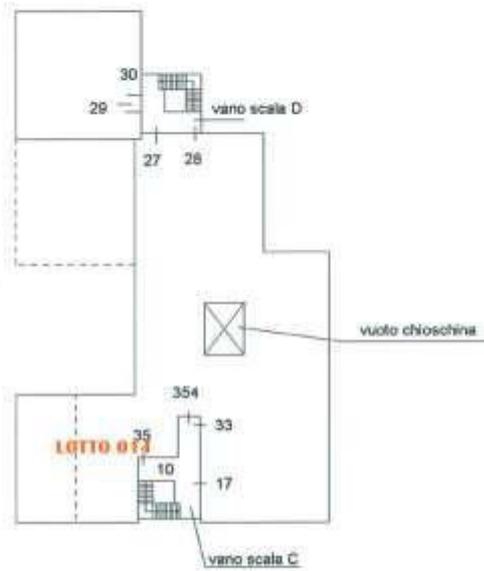
## PIANO PRIMO (fabbricato B)



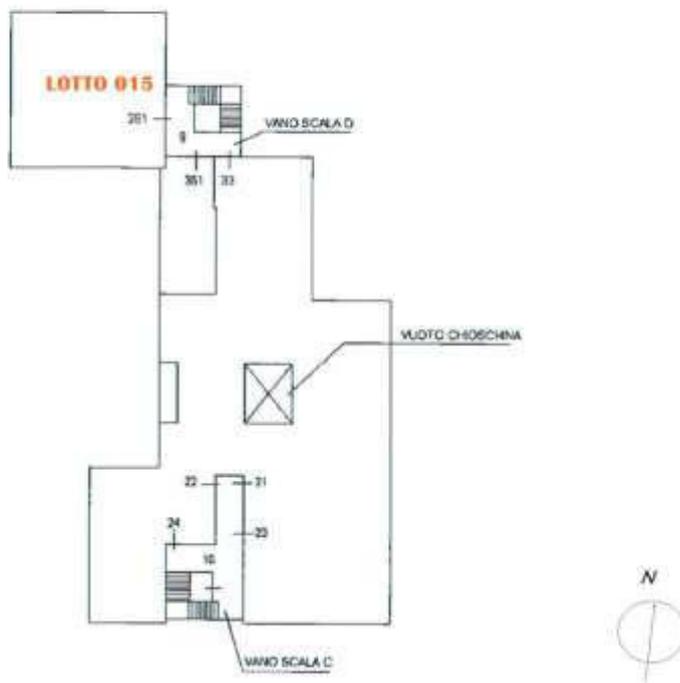
### PIANO SECONDO (Fabbricato B)



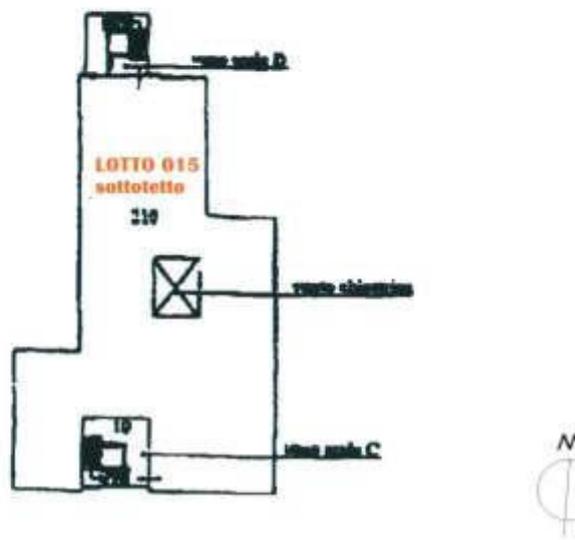
### PIANO TERZO (Fabbricato B)



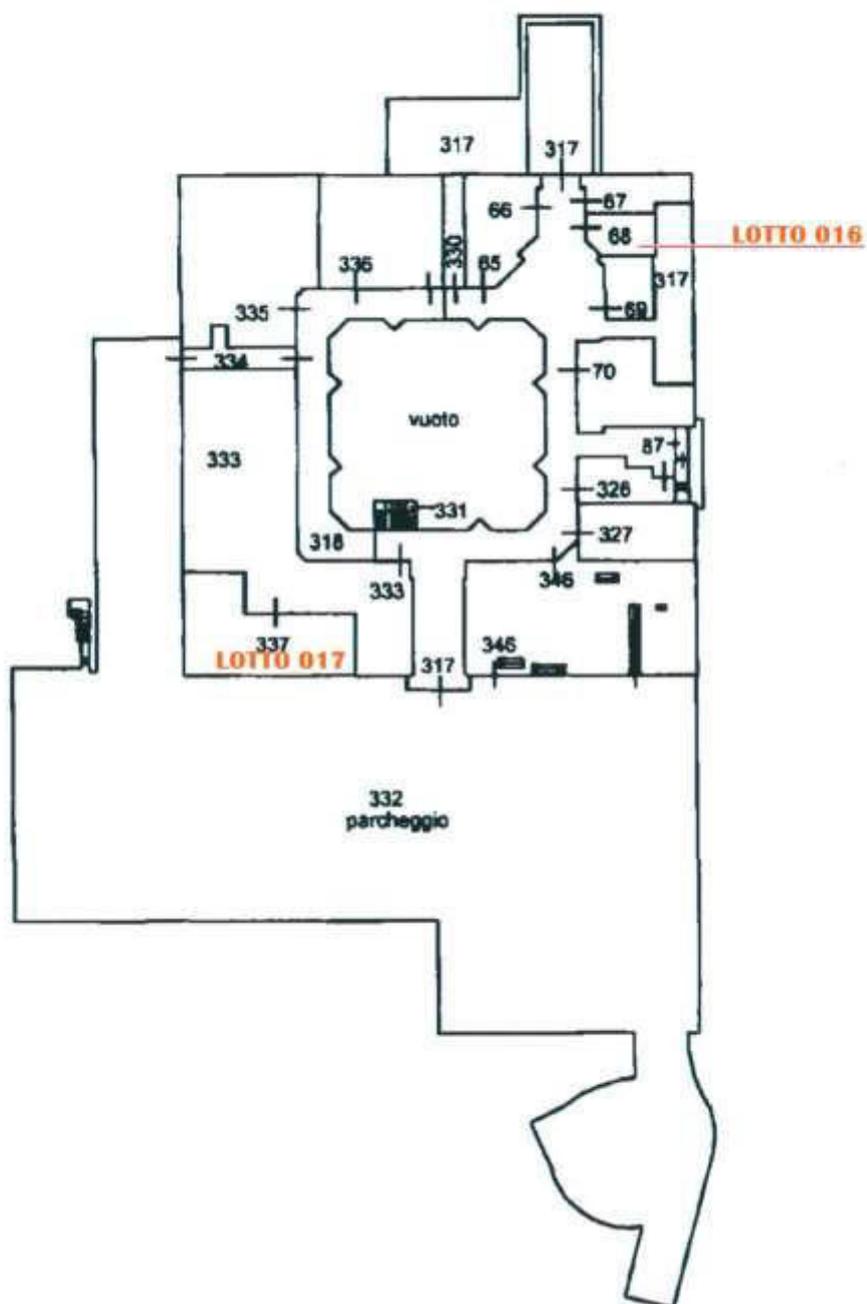
PIANO QUARTO  
(Fabbricato B)



PIANO QUINTO  
(Fabbricato B)



# PIANO PRIMO (Fabbricato C)



**Lotto: 010**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: Ufficio.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Rovigo (Rovigo) CAP: 45100, via Del Sacro Cuore n.9**

Note: Ufficio al piano secondo corpo fabbrica "B" scala "D" del complesso immobiliare denominato "Rovigo Ovest"

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 26, particella 30, subalterno 292, indirizzo via Del Sacro Cuore n.3, piano 1°, comune ROVIGO, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 6, rendita € € 1.487,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24,77

Confini: Unità in complesso immobiliare

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 26, particella 30, subalterno 293, indirizzo via Del Sacro Cuore n.3, piano 1°, comune ROVIGO, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € € 867,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: 27,92

Confini: Unità in complesso immobiliare

Si dichiara di aver rilevato esecuzione di opere interne per collegamento dei due uffici

**EVENTUALMENTE DA SANARE o RIPRISTINARE**

Note generali: Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali allegate all'Atto Notaio Viscardini del 29/06/2001 Rep. 99249 -Trascritto a Rovigo il 19/07/2001 ai nn. 6636/4749



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

Ufficio piano primo corpo fabbrica "B" scala "D" del complesso immobiliare denominato "Rovigo Ovest"

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Pubblici, Farmacie, Scuole, Negozi

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello medioevale.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/12/2014 per il sub 292 con modifiche nel 01/05/2016 per aggiunta del sub 293 per l'importo di euro 1000,00 con cadenza mensile

Registrato a Milano 27-05-2016 al n. 2312

Tipologia contratto:

6+6 N° 2 contratti – per sub 292 scadenza 31/12/2027

per sub 293 scadenza 30/04/2028

**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:* NR

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Descrizione onere: Atto d'Obbligo Edilizio al Comune di Rovigo; A rogito di Notaio Bellezza in data 02/10/2002 ai nn. 32972/5799; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/10/2002 ai nn. 9871/6335; Atto sottoscritto [REDACTED] portante vincolo di destinazione ad uso pubblico, gravante sul portico mappale 26 sub 182 .

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo al Comune di Rovigo; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/01/1999 ai nn. 83/57; Vincolo di destinazione d'uso pubblico aree urbanizzazione secondaria (verde, pedonale, e parcheggio).

- Descrizione onere: Servitù di passaggio a favore ENEL; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 21/01/1999 ai nn. 588/424;

- Descrizione onere: Convenzione edilizia; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/02/1993 ai nn. 1415/1040; Successivamente modificata con annotazione in data 15/10/2002 n. 1398.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* NR

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT Banca d'Impresa Spa banca contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/12/2005 ai nn. 14753/3990 ; Note: SI PRECISA che nella Relazione Notarile si riporta che tale Ipoteca



è gravante , insieme a maggior consistenza,, sulle unità di cui al mappale 30 sub 308 (già 265), 298,267,259,260,300 (già 287), 347 (già 281/parte e 282/parte) e 349 (già 282/parte) . SI PRECISA , altresì, che è stata "stipulata" [REDACTED]  
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Banca contro [REDACTED] Importo ipoteca: L. 42.500.000.000 ; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/12/1995 ai nn. 8258/1282 ; Note: RINNOVATA con Trascrizione in data 21/10/2015 ai nn. 7828/1196 , sull'unità mappale 30 sub 69, ma anche apparentemente sull'intera area di sedime del complesso immobiliare .

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa [REDACTED] iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/09/2016 ai nn. 7536/5176;

- Pignoramento a favore di UNICREDIT Spa contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/11/2016 ai nn. 9596/6412;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3288,28**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4485,01**

**Millesimi di proprietà: sub 292 24,77 - sub 293 27,92**

*Note generali: Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali allegate all'Atto Notaio Viscardini del 29/06/2001 Rep. 99249 -Trascritto a Rovigo il 19/07/2001 ai nn. 6636/4749*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**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: [REDACTED] dal 23/07/1987 al 15/10/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Schiavi, in data 23/07/1987, ai nn. 27204; trascritto a Rovigo, in data 29/07/1987, ai nn. 5705/4058.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/10/1999 al 02/08/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellezza, in data 15/10/1999, ai nn. 21872; trascritto a Rovigo, in data 11/11/1999, ai nn. 9351/6089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/08/2002 al 28/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellezza , in data 02/08/2002, ai nn. 32648/5684; trascritto a Rovigo, in data 12/09/2002, ai nn. 8485/5497.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In



forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grammatica, in data 28/12/2015, ai nn. 5351/3287; trascritto a Rovigo, in data , ai nn. 9720/6833.

PER DATI PIU' PRECISI VEDI RELAZIONI NOTARILI PRESENTI NEL FASCICOLO DI CANCELLERIA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 824/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 316/93

Per lavori: Costruzione Centro Polifunzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/06/1993 al n. di prot. 316

NOTE: Successivamente sono intervenute tutte le seguenti VARIANTI : Concessione Edilizia n. 221 del 01/06/1998 – Concessione Edilizia n. 225 del 03/06/1998 (cabina Enel)- Concessione edilizia n. 94 del 04/03/1999 – D.I.A. n. 613 del 10/05/1999 – D.I.A. n. 1617 del 09/11/2000 - D.I.A. n. 283 del 01/03/2001 - Concessione Edilizia n. 562 del 30/10/2001 – D.I.A. n. 18 del 10/01/2002 – D.I.A. n. 367 del 21/03/2002 - Concessione Edilizia n. 31 del 29/01/2003 (sanatoria L.R. 61/85) - Concessione edilizia n. 182 del 15/05/2003 - Permesso di Costituire n. 441 del 03/12/2003 - Permesso di Costruire n. 134 del 17/05/2004 - DIA n. 2199 del 28/12/2004 - D.I.A. n. 1203 del 04/10/2005 - DIA n. 1260 del 13/10/2005 – D.I.A n. 1384 del 03/11/2006

**A cui corrispondono i seguenti certificati di AGIBILITA'** – Prot. 28190 del 19/01/2000 – Prot. 28189 del 24/02/2000 – Prot. 15756 del 26/08/2002 – Prot. 31032 del 23/09/2002 – Prot. 34744 del 04/02/2004 – Prot. 34741 del 04/02/2004 – Prot. 34743 del 02/02/2004 – Prot. 29728 del 07/07/2004 – Prot. 83737 del 21/12/2005 – Prot. 16335 del 20/04/2006 – Prot. 23962 del 20/04/2006 – Prot. 2918 del 20/04/2006 – Prot. 7049 del 20/04/2006 – Prot. 64305 del 20/04/2006 – Prot. 2919 del 20/04/2006 – Prot. 18236 del 10/05/2007 -

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara l'esecuzione di opere interne per collegamento delle due unità DA SANARE

### 7.2 Conformità urbanistica:

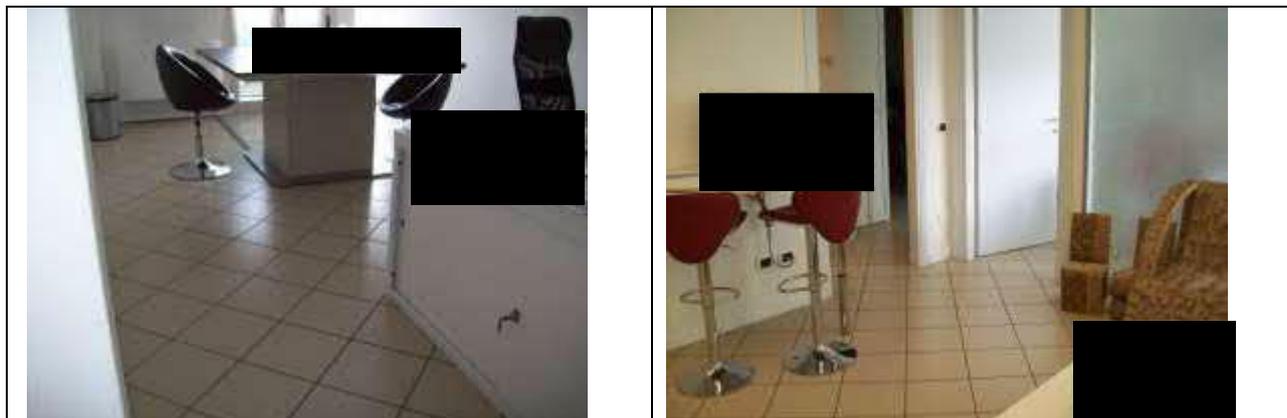
#### Uffici e studi privati [A10]

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al lotto 10

Uffici al piano primo del "Corpo B" del complesso immobiliare polifunzionale "Rovigo Ovest" di recente costruzione finiture "a civile" e impianto riscaldamento centralizzato – occupati entrambi da unica ditta -



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Impianti: funzionanti – impianto di riscaldamento centralizzato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	superf. interna lorda	140,00 +75,00	1,00	215,00
		<b>215,00</b>		<b>215,00</b>

**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. Con il MCA (market comparison approach) e il sistema di valutazione si è formato un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato. 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:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

**8.3 Valutazione corpi:****Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Complessivo
UFFICIO	215,00	€ 172.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 172.000,00
Valore corpo		€ 172.000,00
Valore complessivo intero		€ 172.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 172.000,00



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	215,00	€ 172.000,00	€ 172.000,00

**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 G.E.

( min.15% )

€ 25.800,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2000,00

**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.

**€ 144.000,00**

Data 06/04/2018

Penna geom. Fabio

**Allegati :**

- Documentazione Fotografica
- Documentazione Catastale
- Documentazione Urbanistica
- Documentazione RR.II.

