

TRIBUNALE DI ROVIGO
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

BUON CONSIGLIO 4 s.r.l.

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.

132_2024

data udienza
ex art. 569 c.p.c.:

17.01.2025 ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario:

I.V.G. Rovigo

**AGGIORNAMENTO
Rapporto Di Valutazione Lotti da n.1 a n.10
depositato in data 23.12.2024**



Esperto alla stima:

Geom. **Massimo Chiarelli**

con studio in: Rovigo Viale Trieste n.23

telefono e fax 0425/26338

email: gmtchiarel@libero.it – p.e.c.: massimo.chiarelli@geopec.it
codice fiscale:CHRMSM58M02H620V – partita IVA: 00666990296



REV-IT/CNGL/2020/13

QUESITO

Il Giudice dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente :

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento. Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personale. A tale scopo il perito e /o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo via Verdi, n. 2 tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell' Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato .avi , da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio dell'operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate Territorio - Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazione presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresi la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento.
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore precedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanto sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui esse si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del custode, indiche **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito, la data di scadenza e/o rinnovo, le eventuali particolari pattuizioni previsto dal contratto;**
- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ci necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico edilizie
- Difformità Catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ci anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato DESCRIZIONE ANALITICA DEL (Appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo Identificazione dei beni oggetto della stima), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesime, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmi energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non provvisto della attestazione/ certificazione.
- Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominali insolute (15% del valore). La necessità di bonifica a eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico- catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o verbale delle dichiarazione del terzo occupante.

4. DEPOSITI la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli .

5. INVII altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredata di copia del suddetto formato informatico, al nominato custode giudiziario.

6. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedente ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.

7. ACQUISISICA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesime parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del temine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

10. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE concede termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di Efysistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

PREMESSA

Premesso che:

- all'udienza del 17.01.2025, il G.E. Dott.Marco Pesoli, con riguardo ai vari lotti pignorati, sulla scorta dell'informativa preliminare del delegato ha disposto quanto segue:

Lotto 1 (occupato banca). Valutare congruità canone, si manda al CTU; il contratto di locazione si deve intendere tacitamente rinnovato sino al 30.11.2031.

Lotto 2. È chiavi alla procedura, ma risulta formalmente un contratto di locazione ancora in essere, scadente il 14.6.2029. Si manda IVG per sollecitare la risoluzione consensuale.

Lotto 3. È occupato, ma non è stato fornito dal registro contratto di locazione, né dall'occupante. È occupato dal [REDACTED]. Si autorizza occupazione provvisoria, con pagamento della IDO che sarà determinata dal CTU. Nessuna riduzione del prezzo d'asta per "bene locato" deve essere applicata, non essendoci locazione.

Lotto 4. Apparirebbe libero. Il contratto di locazione risulta risolto consensualmente, non sarà dunque applicata alcuna riduzione.

Lotto 5. Occupato con contratto opponibile da un centro estetico, ma IVG lo indica come occupato, da conduttore peraltro moroso. Si Manda IVG per verificare l'effettiva situazione dei lotti 4 e 5 e per sollecitare il pagamento dei canoni; in difetto, si valuterà intimazione di sfratto per morosità.

Lotto 6, 7, 8, 9. Tutti locali commerciali a uso ufficio, due dei quali usati però come abitazioni; le immagini dei lotti 6 e 7 rappresenterebbero uffici mentre in perizia si parla di uso abitazione di fatto. Si manda al CTU per verifica.

Lotto 10. Al CTU per indicare anche nel corpo dell'elaborato il valore decurtato per le spese di asportazione dei rifiuti speciali che restano a carico dell'acquirente con riferimento al relativo allegato tecnico; con riguardo al sub 19 – corsia garage – il CTU chiarisce che essa è da trasferire pro quota.

Per tutti gli immobili locati: al CTU, per verifica congruità dei canoni,

tutto ciò premesso, lo scrivente redige il presente aggiornamento al rapporto di valutazione immobiliare originario.

FERMO TUTTO IL RESTO

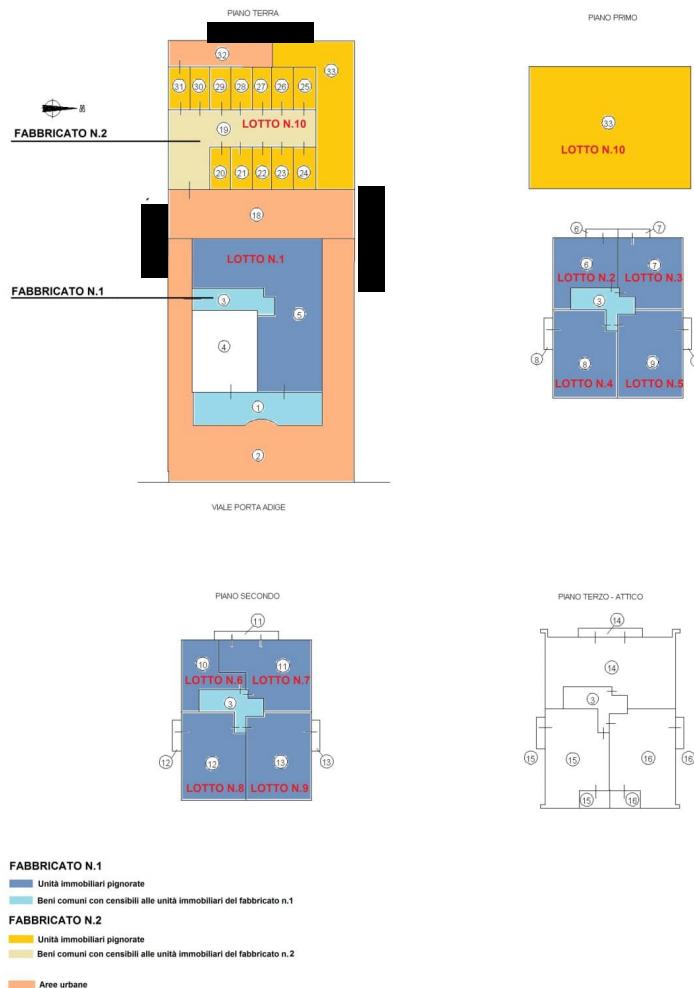
N.B. *Gli aggiornamenti sono riportati in colore blu.*

NOTA INTRODUTTIVA

In premessa si precisa che:

➤ l'immobile oggetto della presente procedura è costituito da n.2 fabbricati con sottostante e circostante area cortiliva di pertinenza, ubicati in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Viale Porta Adige n.5c_5e.

➤ i beni pignorati risultano essere n.9 unità immobiliari ad uso artigianale e direzionale ubicate nel fabbricato identificato con il progressivo n.1 e n.12 unità ad uso posto auto e n.1 in corso di costruzione situate nel fabbricato identificato con il progressivo n.2;



- nel contesto del presente rapporto di valutazione immobiliare, sono stati costituiti n.10 lotti (n.9 nel fabbricato n.1 e n.1 nel fabbricato 2), come nel dettaglio evidenziato:
- | | | |
|-----------|------------------|-----------------------------|
| lotto n.1 | - mapp.93 sub.5 | - unità immobiliare al P.T. |
| lotto n.2 | - mapp.93 sub.6 | - unità immobiliare al P.1 |
| lotto n.3 | - mapp.93 sub.7 | - unità immobiliare al P.1 |
| lotto n.4 | - mapp.93 sub.8 | - unità immobiliare al P.1 |
| lotto n.5 | - mapp.93 sub.9 | - unità immobiliare al P.1 |
| lotto n.6 | - mapp.93 sub.10 | - unità immobiliare al P.2 |
| lotto n.7 | - mapp.93 sub.11 | - unità immobiliare al P.2 |
| lotto n.8 | - mapp.93 sub.12 | - unità immobiliare al P.2 |
| lotto n.9 | - mapp.93 sub.13 | - unità immobiliare al P.2 |

- lotto n.10 – mapp.93 subb da 20 a 31 e sub.33 – unità immobiliare al P.T. e P.1
- quanto alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, come si evince dalla documentazione allegata ai certificati di agibilità rilasciati, si ha:
- | | | |
|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| lotto n.1 | – mapp.93 sub.5 | destinazione d'uso direzionale |
| lotto n.2 | – mapp.93 sub.6 | destinazione d'uso artigianale |
| lotto n.3 | – mapp.93 sub.7 | destinazione d'uso artigianale |
| lotto n.4 | – mapp.93 sub.8 | destinazione d'uso direzionale |
| lotto n.5 | – mapp.93 sub.9 | destinazione d'uso direzionale |
| lotto n.6 | – mapp.93 sub.10 | destinazione d'uso direzionale |
| lotto n.7 | – mapp.93 sub.11 | destinazione d'uso direzionale |
| lotto n.8 | – mapp.93 sub.12 | destinazione d'uso artigianale |
| lotto n.9 | – mapp.93 sub.13 | destinazione d'uso artigianale |
| lotto n.10 | – mapp.93 subb da 20 a 31 e sub.33 | destinazione d'uso direzionale |
- ai fini di una sua eventuale futura vendita forzata, per il fabbricato n.2, sebbene composto da unità immobiliari autonomamente utilizzabili e singolarmente ben individuate al C.F, non si è ritenuto conveniente procedere ad una sua suddivisione in più lotti, orientandosi invece nell'aggregazione delle unità immobiliari che lo compongono in un unico stock immobiliare. Ciò in considerazione delle caratteristiche di condominialità che contraddistingue la sua consistenza immobiliare (parti e servizi tecnologici comuni) ed delle eventuali opere (e relativi costi) da eseguire per riportare all'ordinarietà l'edificio, stante il degradato stato di conservazione e manutenzione in cui versa;
- tra i beni pignorati, vi sono anche alcuni subalterni (subb.2-18-32) che non sono stati censiti come B.C.N.C, ma come aree urbane, sebbene gli stessi appaiano essere al servizio delle unità immobiliari costituenti i fabbricati oggetto della presente. Nello specifico sull'area urbana sub.2 risultano insistere (come anche indicato nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di agibilità U.U.222_2004, tavola UT_2004_0222 TAV 1-0025 rilasciata dal Comune di Rovigo) i manufatti della linea fognaria (acque nere) al servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1, mentre nelle aree urbane subb.18 e 32 i manufatti della linea fognaria (acque bianche) provenienti principalmente dal fabbricato n.2. Per di più, sull'area urbana censita con il sub.2, risultano essere stati ricavati posti auto riservati ai condomini ed ai clienti degli uffici e del bar, come si legge negli avvisi affissi alle pareti nord del fabbricato n.1 ed in corrispondenza dello spazio prospiciente Viale Porta Adige.
- Dette aree, tra l'altro, sono state utilizzate (nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di agibilità U.U.222_2004, tavola UT_2004_0222 TAV 1 bis-0026 rilasciata dal Comune di Rovigo), per la dimostrazione delle aree a standard quali parcheggi e camminamenti per attività commerciale, parcheggi-camminamenti e verde per attività direzionale, parcheggi e camminamenti per attività artigianale, il rispetto dei quali risultava (come risulta) essenziale per la validità dei certificati di agibilità rilasciati. Per tale motivo, l'area urbana sub.2 è stata associata, pro quota proporzionale ai millesimi di proprietà, ad ogni singolo lotto oggetto di pignoramento, mentre i sub.18 e sub.32 al solo lotto n.10;
-

- n.7 unità immobiliari del fabbricato n.1 risultano essere concesse in locazione a conduttori diversi, mentre le rimanenti risultano essere libere;

- per quanto riguarda le unità immobiliari che, alle date dei sopralluoghi, risultavano impropriamente utilizzate ad abitazione, si precisa che sono state valutate in base alla loro formale destinazione d'uso, come indicate nei certificati di agibilità (subb.6-8-10-11);
- quanto al subalterno 2, come già indicato in corso di udienza, la sua assegnazione ai beni pignorati del fabbricato 1, può essere indicata (nell'avviso di vendita) "pro quota proporzionale", sebbene le quote millesimali di ogni singolo lotto del fabbricato 1 indicate in perizia, siano state desunte dalla documentazione fornita direttamente dall'amministratore di condominio.
- per quanto riguarda le informazioni in merito a:
 - ▶ descrizione generale
 - ▶ vincoli ed oneri giuridici
 - ▶ attuali e precedenti proprietari
 - ▶ pratiche edilizie
 - ▶ informazioni per l'acquirente
 - ▶ metodologia estimativapoiché trattasi di dati comuni a tutti i lotti, gli stessi sono stati riportati nella sezione rinominata "INDICAZIONI VALIDE PER TUTTI I LOTTI";
- per quanto concerne le indicazioni relative a:
 - ▶ identificazione dei beni oggetto della vendita
 - ▶ conformità catastale
 - ▶ stato di possesso
 - ▶ altre informazioni per l'acquirente
 - ▶ altre pratiche edilizie
 - ▶ conformità urbanistico edilizia
 - ▶ descrizione del bene
 - ▶ valutazione del lottole stesse sono state riportate singolarmente per ciascun lotto



INDICAZIONI VALIDE PER TUTTI I LOTTI



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. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato n.1

Fabbricato di natura condominiale, elevato su quattro piani fuori terra

Fabbricato n.2

Fabbricato di natura condominiale, elevato su due piani fuori terra

ubicati in Provincia di Rovigo, Comune di Rovigo, Viale Porta Adige n.5c_5d_5e.

Caratteristiche zona:

semicentrale

Area urbanistica:

residenziale-direzionale-commerciale a traffico sostenuto

Servizi presenti nella zona:

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e tutti i servizi principali

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale-direzionale-commerciale

Importanti centri limitrofi:

capoluogo di Rovigo

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche:

Palazzo Roverella, Pinacoteca Accademia dei Concordi, Tempio la Rotonda, Teatro Sociale, Palazzo Roncale

Principali collegamenti pubblici:

fermate bus linea urbana, stazione ferrovia e autostazione

S.S.n.16, autostrada A13 Bologna-Padova

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (*all.n.1*)

2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: con verifiche del 13.12.2024, effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, non risultano domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate.

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non ricorre il caso.

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non ricorre il caso

2.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424 è stato trascritto l'atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685, con il quale e' stata "costituita a vantaggio del mappale 93/14 del fg. 10 ed a carico del mappale 93/2 del fg.10, una servitù di passaggio solo pedonale che verra' esercitata lungo il confine sud del medesimo mappale 93/2, che partendo da via porta adige conduce all'ingresso condominiale individuato con il mappale 93/3, in quanto rappresenta l'unico accesso all'unità immobiliare individuata con il suddetto mappale 93/14";
- in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492 è stato trascritto l'atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054, con il quale e' stata "costituita a favore dell'immobile venduto (subb.15-16) ed a carico del mappale n. 93 sub. 2 del foglio 10 rimasto in proprietà della società venditrice servitù di passaggio solo pedonale che verra' esercitata lungo il confine sud del medesimo mapp.93 sub. 2 che

partendo da via porta adige conduce all'ingresso condominiale con il mapp.93 sub. 3 in quanto rappresenta l'unico accesso alle unita' immobiliari";

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

2.2.1 Iscrizioni:

In premessa si evidenzia che con atto di vendita in data 27.09.2007 rep.n.5.665 a rogito Notaio M.C.Guzzon di Adria, trascritto a Rovigo il 02.10.2007 ai numeri R.P.5996-R.G.11463, la [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] l'immobile offerto in garanzia, accollandosi il mutuo fondiario concesso alla [REDACTED], giusto contratto di mutuo in data 06.06.2006 rep.n.4.383 a rogito Notaio M.C.Guzzon di Adria, a garanzia del quale fu iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II di Rovigo in data 07.06.2006 ai numeri R.P.n.1600-R.G.6675

Ipoteca volontaria attiva

Iscrizione del 07.06.2006 – R.P.n.1600 – R.G.6675

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Santa Maria Assunta – Adria – Soc.Coop.**

contro [REDACTED]

Atto Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria - repertorio 4383/2792 del 06.06.2006

Importo ipoteca €.4.400.000,00 – Importo capitale €.2.200.000,00 – Durata anni 17

Formalità iscritta sugli immobili oggetto di pignoramento

Annotazione ad iscrizione

Annotazione del 27.07.2008 – R.P.n.1164 – R.G.n.6655

derivante da atto di rinegoziazione

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Santa Maria Assunta – Adria – Soc.Coop.**

contro [REDACTED]

Atto Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria - repertorio 6356/4453 del 12.06.2008

Nel quadro D dell'annotazione è riportato quanto segue: "a parziale deroga di quanto previsto nel contratto di mutuo in data 6 giugno 2006, rep.n.4.383 a rogito notaio Guzzon di Adria, a garanzia del quale fu iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo in data 7 giugno 2006 ai numeri 6675/1600, fermo restando quanto in esso convenuto, salvo quanto pattuito con l'annotando atto e precesso - che con atto di vendita in data 27 settembre 2007 rep.n. 5.665 a rogito notaio Guzzon di Adria, trascritto a Rovigo il 2 ottobre 2007 ai numeri 11463/5996 la [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] l'immobile offerto in garanzia accollandosi il mutuo fondiario succitato - le parti hanno convenuto che vengano variati(segue la descrizione delle variazioni)"

Annotazione ad iscrizione

Annotazione del 31.08.2015 – R.P.n.898 – R.G.n.6599

derivante da restrizione dei beni

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Santa Maria Assunta – Adria – Soc.Coop.**

contro [REDACTED]

Scrittura privata con sottoscrizione autentica Notaio Domenico De Carlo di Rovigo - repertorio 4146/3392 del 04.08.2015

Con la presente scrittura privata viene svincolato il bene censito al C.F. del Comune di Rovigo, fg.RO/10, mapp.93, sub.4, categoria C1

Nel quadro D dell'annotazione è riportato quanto segue: "si precisa che oggetto di svincolo è altresì la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare predetta, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del codice civile"

Annotazione ad iscrizione

Annotazione del 22.01.2016 – R.P.n.102 – R.G.n.580

derivante da atto di modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo

a favore di **Banca di Credito Cooperativo Santa Maria Assunta – Adria – Soc.Coop.**

contro [REDACTED]

Atto Notaio Maria Chiara Guzzon di Adria - repertorio 11231/8761 del 14.01.2016

Nel quadro D dell'annotazione sono riportate le nuove condizioni del mutuo



2.2.2 Pignoramenti:**Pignoramento**

Trascrizione del 26.08.2024 - R.P.n.5319 – R.G.n.7246
 derivante da verbale pignoramento immobili
 a favore di **Buonconsiglio 4 s.r.l.**
 contro [REDACTED]
 atto UNEP di Rovigo in data del 05.07.2024 - repertorio.n.27240
 La formalità è stata trascritta sui beni oggetto della presente

2.2.3 Altre trascrizioni: non ricorre il caso

2.2.4 aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 11.12.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo - Territorio – Servizi Catastali e nelle date del 11.12.2024 – 13.12.2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare è stato effettuato l'aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti, riferito alle date suindicate.

A carico della ditta esecutata non sono emerse nuove formalità oltre a quelle sopra evidenziate, né variazioni catastali dei beni pignorati.

3.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (*all.n.2*)

In premessa si precisa che sui beni pignorati non risultano esservi vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dal P.R.G. vigente, mentre vi sono diritti reali di godimento a favore di terzi di natura condominiale. Per i beni in oggetto è stata prevista la vendita in più lotti.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] proprietario dal 27.09.2007 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio M.C.Guzzon di Adria in data 29.07.2007 rep.n. 5665/3877, trascritto a Rovigo il 02.10.2007, ai nn. R.P.5996–R.G.11463.

Con il presente atto, l'esecutata acquista dalla [REDACTED] i beni ora pignorati.

Come si legge nella certificazione notarile allegata al fascicolo della procedura esecutiva, la [REDACTED] ha trasferito la sede sociale con atto Notaio G.Bignozzi del 10.07.2009 rep.n.13057, non trascritto.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria dal 23.09.2002 (ante ventennio) al 27.09.2007

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio P.Merlo di Rovigo in data 23.09.2002 rep.n.75855, trascritto a Rovigo il 01.10.2002 ai nn.R.P.5751 – R.G.8933

Con il presente atto la ditta summenzionata acquista gli immobili già part.93 da [REDACTED]

4.PRATICHE EDILIZIE (valide per tutti i lotti): (*all.n.3*)**4.1 Titoli Edili****Numero pratica:****690/1964**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione in data:

Rilascio in data:

Licenza Edilizia

costruzione di un fabbricato ad uso magazzino-mostra mobili ed abitazione

29.07.1964 al n. di prot.12254

10.08.1964

Numero pratica:**1004/1964**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione in data:

Rilascio in data:

Licenza Edilizia

apertura accesso carraio

18.11.1964 al n. di prot.18425

04.12.1964

Numero pratica:**1062/1964**

Intestazione:

Tipo pratica:

Licenza Edilizia

Per lavori: di modifica e sopraelevazione di fabbricato in corso di costruzione di cui alla licenza edilizia U.T.n.690 del 10.08.1964
Presentazione in data: 25.11.1964 al n. di prot.19068
Rilascio in data: 05.12.1964
Certificato d'uso: data della richiesta 28.03.1966 prot.n.5521
Data del rilascio 27.02.1967

Numero pratica:

806/1969

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un capannone con strutture in ferro ad uso magazzino
Presentazione in data: 18.08.1969 al n. di prot.12845
Rilascio in data: 22.10.1969

Numero pratica:

04/1970

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: modifica di un capannone ad uso magazzino
Presentazione in data: 05.01.1970 al n. di prot.219
Rilascio in data: 09.07.1970

Numero pratica:

933/1986

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione e parziale cambio di destinazione
Presentazione in data: 09.08.1986 al n. di prot.15644
Rilascio in data: 31.03.1988 – Concessione Edilizia n.201

Numero pratica:

3069/1986

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia a sanatoria (ex L.n.47/85)
Per lavori: modifiche interne e forometriche con cambio d'uso da abitazione a esposizione del capannone fronte strada; costruzione in difformità alla licenza edilizia del capannone adibito a magazzino con realizzazione piano uffici, costruzione tettoie
Presentazione in data: 29.03.1986 al n. di prot.9461/86
Rilascio in data: 21.03.2002 – Concessione Edilizia a sanatoria n.157

Numero pratica:

1251/1995

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività ai sensi del D.L.n.310/95
Per lavori: tinteggiatura esterna fabbricato adibito a mostra
Presentazione in data: 30.08.1995 al n. di prot.13646/95 del 31.08.1995
Visto U.T. 12.09.95

Numero pratica:

1574/1995

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività ai sensi del D.L.n.400/95
Per lavori: straordinaria manutenzione della copertura del fabbricato adibito a mostra
Presentazione in data: 04.11.1995 al n.di prot.18766/95 del 09.11.1995
Visto U.T. 27.11.1995

Numero pratica:

371/2003

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività ai sensi della L.n.662/96
Per lavori: bonifica del manto di copertura del fabbricato principale mediante eliminazione delle lastre di eternit, rimozione grondaie e pluviali e di tutti i serramenti interni ed esterni
Presentazione in data: 21.03.2003 al n.di prot.12950/03
Certificato di collaudo finale. 13.11.2003, n.di protocollo 54878 del 19.11.2003

Numero pratica:**603/2003**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

permesso di costruire

ristrutturazione con modifiche prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale ed artigianale

Presentazione in data:

06.05.2003 al n.di prot.19873/03

Rilascio in data:

14.10.2003 – Permesso di costruire n.366

L'intervento prevedeva:

- demolizione totale delle tettoie contrassegnate con le lettere C – D – E – F e della passerella di collegamento tra immobile 1 e 2 e demolizione parziale della tettoia A con relativi volumi per rendere possibile la sopraelevazione di parte dell'immobile 1, senza pertanto modificare la volumetria già esistente;
- sopraelevazione di parte dell'immobile 1;
- formazione di n°4 garage esterni tra immobile 1 e immobile 2;
- ristrutturazione generale dell'immobile 1 con modifiche prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso e precisamente:
- *piano terra*: formazione di bar, negozio e ingresso con vano scala e ascensore per l'accesso ai piani superiori;
- *piano primo e secondo*: formazione di 4 unità ad uso uffici;
- *piano attico*: formazione di 4 unità ad uso abitazione;
- ristrutturazione generale dell'immobile 2 con modifiche prospettiche e parziale cambio di destinazione d'uso e precisamente:
- *piano terra*: formazione di n°12 garage a servizio di tutto il plesso condominiale;
- formazione di ingresso indipendente con relativi servizi igienici e magazzino per gli uffici al piano primo (verrà eseguita pratica Prevenzione Incendi);
- *piano primo*: formazione di nuove finestre per gli uffici già esistenti al fine di garantire una maggior areazione. Nessuna modifica planimetrica verrà apportata al piano Uffici e pertanto non verrà comunque rispettato il rapporto 1/8 il tutto come da stato esistente .

Numero pratica:**559/2004**

Intestazione:

permesso di costruire

Tipo pratica:

variante non essenziale al permesso di costruire n.366/03 U.T.n.603/03

Per lavori:

variante non essenziale al permesso di costruire n.366/03 U.T.n.603/03

Presentazione in data:

11.05.2004 al n.di prot.22963/04

Rilascio in data:

26.08.2004 – Permesso di costruire n.230

Numero pratica:**222/2004**

Intestazione:

certificato di agibilità

Tipo pratica:

certificato di agibilità

Presentazione in data:

22.10.2004 al n.di prot.54319/04

Rilascio in data:

29.10.2004

Il certificato riguarda unità immobiliari ad uso commerciale e direzionale e, precisamente, sub.4 (commerciale)-subb.10-11-14 (direzionale) del fabbricato n.1

Numero pratica:**256/2004**

Intestazione:

certificato di agibilità

Tipo pratica:

certificato di agibilità

Presentazione in data:

26.10.2004 al n.di prot.54918/04

Rilascio in data:

14.12.2004

Il certificato riguarda unità immobiliari ad uso artigianale e direzionale e, precisamente, subb.5-8-9-15-16 (direzionale)-subb.6-7-12-13 (artigianale) del fabbricato n.1 e le unità immobiliari dal n.20 al n.31 (posti auto) e parti comuni del fabbricato 2

Non risulta essere compreso, pertanto, il sub.33 del fabbricato 2 (unità immobiliare ad uso ufficio nei progetti approvati)

Numero pratica:**774/2008**

Intestazione:

D.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Tipo pratica:

Per lavori: rifacimento recinzione tr il mapp.93 ed il mapp.42
 Presentazione in data: 26.06.2008 al n.di prot.38878/08
 Visto U.T. 01.10.2008
 Non è presente il certificato di collaudo finale

Negli anni a seguire, per alcune delle unità immobiliari oggetto dei certificati di agibilità summenzionati, sono state presentate altre pratiche edilizie.

Per la tipologia delle stesse e per la conformità catastale ed urbanistico-edilizia, si rimanda ai nei singoli lotti di seguito illustrati.

4.2 Conformità Urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | P.R.G. |
| Zona omogenea: | Zona B2 – residenziale semintensiva di completamento |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. AVVERTENZE ULTERIORI

Per quanto riguarda il fabbricato n.2 (soprattutto per ciò che concerne l'ufficio al piano primo indicato nei progetti degli anni 2003 e 2004), dovrà essere verificata la rispondenza delle opere eseguite alle eventuali intervenute modifiche delle normative edilio – urbanistiche, antisismiche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre norme in materia, nonché la collaudabilità delle opere stesse.

Sempre nel medesimo fabbricato, si precisa di aver riscontrato la presenza di materiale che dovrà essere oggetto di smaltimento (rifiuti speciali quali guaina impermeabilizzante ed altro), oltre che a materiale da cantiere.

Non essendo stato possibile eseguire accertamenti puntuali (visto la scarsa condizione manutentiva e conservativa), nel merito della quantità e qualità del materiale da bonificare e dei relativi costi di smaltimento, nella valutazione del lotto n.10, questi ultimi sono stati definiti forfettariamente e poi detratti dal valore di mercato stimato.

6. METODOLOGIA ESTIMATIVA

6.1 Informazioni in merito al criterio di valutazione delle superfici

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari (IV Edizione - 2011), Capitolo 19, indica che «il valutatore deve specificare il criterio di misurazione adottato affinché la superficie commerciale computata possa essere rideterminabile mediante l'adozione di differenti criteri quali, ad esempio, il *Sistema Italiano di Misurazione – SIM*, l'Allegato C del d.P.R. 23.3.1998 n. 138, oppure la Norma Uni 10750.

Nel caso in oggetto, per la determinazione della consistenza, si è fatto riferimento al Sistema Italiano di Misurazione.

I criteri di determinazione della superficie sono i seguenti:

- a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesima proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - balconi (con vista), 30%;
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
 - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i



requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

6.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali

verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

6.3 Criteri di stima

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

➤ più probabile valore di mercato

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziendi alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

➤ più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Più probabile Valore di mercato – Singoli lotti del fabbricato n.1

Stima a MCA - Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noto 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 che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il metodo di confronto del mercato perviene al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Il valore dei beni, è stato stimato con l'utilizzo di due comparabili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite e di un terzo comparabile rilevato con riferimento agli *asking price* come da norma UNI 11612:2015.

Più probabile Valore di mercato – fabbricato n.2

Stima a Costo di costruzione vetustato

Non avendo reperito comparabili di prezzo certo ed oggetto di recenti compravendite per poter applicare il metodo del confronto del mercato (MCA - Market Comparison Approach), la valutazione degli immobili è stata eseguita adottando il procedimento estimativo a costo di costruzione vetustato.

Detto procedimento (depreciated replacement cost), secondo gli IVS ed gli EVS è inteso come la stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Il costo di ricostruzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Quanto al deprezzamento, si evidenzia che gli edifici ed i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali, dovuta a:

- deterioramento fisico, derivante dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo e da cause accidentali;
- obsolescenza funzionale legata alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'edificio, non più idonei alle esigenze dei fruitori ed agli interventi che richiedono addizioni il cui valore è rappresentato dal costo dell'addizione;
- obsolescenza esterna o economica, relativa alle condizioni esterne al fabbricato ed ai cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione.

Trattandosi di valore a costo di costruzione vetustato, le circostanze in detrazione considerate, perché non rientranti nel concetto di ordinarietà, sono rappresentate dal deterioramento fisico.

Per quest'ultimo, la metodologia estimativa seguita prevede un deprezzamento progressivo differenziato per i costi edili e per quelli impiantistici ordinari (linee guida IVS ed EVS), poiché caratteristiche con vite utili diverse tra loro (come indicate nel tabulato di valutazione).

Il metodo del costo è impiegato anche per stimare il valore di mercato di una costruzione quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti non possono essere in grado di formulare una opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato.

Per la definizione del costo di costruzione unitario cercato, è stato utilizzato l'applicativo web "CRESME", disponibile nel sito della Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri.

L'applicativo permette di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, determinando anche il costo medio di costruzione suddiviso tra edilizia, strutture ed impianti.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, dove il costo di costruzione deriva dal costo di costruzione base del modello teorico (determinato analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie), moltiplicato per tutti i fattori correttivi endogeni ed esogeni.

I fattori correttivi sono:

- endogeni - riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di eventuali volumi interrati), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico);
- esogeni - riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione).

Al costo di costruzione così stimato sono poi stati aggiunti quelli relativi agli oneri di urbanizzazione, alle spese tecniche, agli oneri finanziari ed all'utile dell'imprenditore.

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata

Detrazione maggiori costi

Detrazione, dal valore di mercato determinato in conformità con gli standard internazionali, di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Questo valore deve essere temporalmente individuato perché la determinazione del valore di mercato è riferita al momento nel quale è effettuata la valutazione.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, pertanto, è stato ottenuto riducendo opportunamente il valore di mercato stimato per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi eventualmente derivanti dalla verifica dello stato legittimo dell'intero fabbricato.

6.4 Highest and best use

Ai fini della determinazione del valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile (*HBU – highest and best use*)

L' *highest and best use*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'UBU è, pertanto, la destinazione maggiormente redditizia e si riferisce ad utilizzazioni fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Dalle verifiche eseguite la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di stima è quella attuale (fabbricato residenziale), poiché si prevede che il valore di mercato con la destinazione attuale sia quello maggiore tra i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

6.5 Fonti di informazione:

I dati impiegati nelle stime derivano da una indagine di mercato condotta dal valutatore e dalle conoscenze personali dello stesso.

I testi bibliografici di riferimento per le consultazioni sono:

- Manuale delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Prontuario delle stime immobiliari – prof.Marco Simonotti
- Codice delle valutazioni immobiliari – Tecnoborsa
- International Valuation Standards
- Direttive ABI

Allegati

01) visure Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Rovigo

02) atto di provenienza

03) pratiche edilizie

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



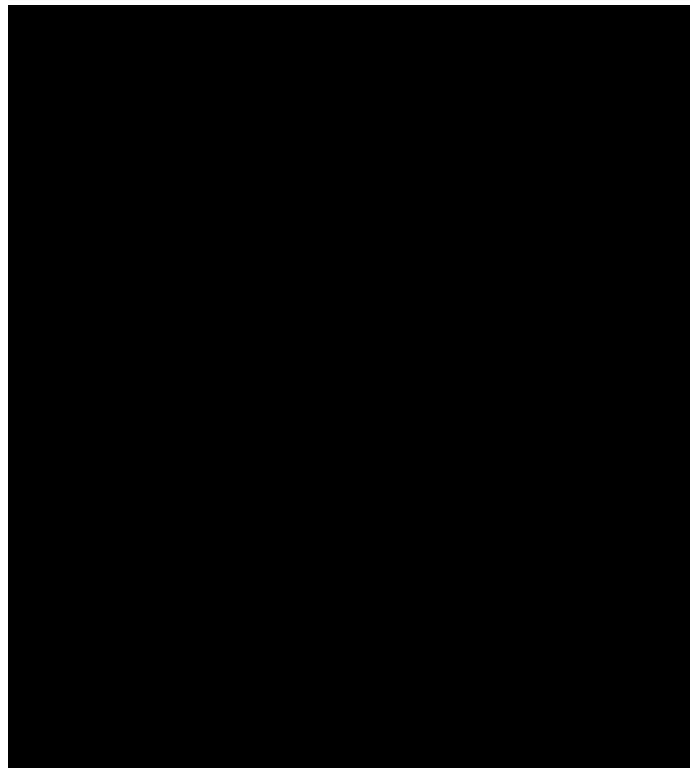
seguono informazioni inerenti i singoli lotti.

INDICAZIONI PER OGNI SINGOLO LOTTO

Beni in **Rovigo**
Viale Porta Adige n.5e

LOTTO N.1 - Ufficio

**Unità immobiliare ad uso direzionale al Piano Terra
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.5)**



A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

Proprieta` per 1/1

fg.10, mapp.93, sub.5,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.D/5, r.€.2588,00

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.1,V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (corte) comune ai subb.4-5

All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 182,26/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685

trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Poiché la planimetria catastale non è estraibile presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali, lo scrivente non è in grado di poter esprimere un parere nel merito della regolarità catastale del bene in oggetto.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Per quanto sopra non si esprime parere nel merito della conformità catastale

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (19.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione alla [REDACTED] sulla scorta di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, stipulato in data 02.08.2013 e registrato ad Adria in data 29.08.2013 al n.2033 serie 3

Nel contratto si legge che la sua durata è fissata dal 01.12.2013 al 30.11.2019 ad un canone di locazione annuo fissato in €.21.600, da aggiornare a decorrere dal secondo anno nella misura massima pari al 75% della variazione ISTAT.

Dalle verifiche eseguite, il canone di locazione summenzionato, è da considerarsi congruo

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni riferite alle sole unità immobiliari (in proporzione alle rispettive quote millesimali) facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.314,58 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.323,33 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 182,26/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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:

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)**D.1 Pratiche edilizie****Numero pratica:****490/2017**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione in data:

C.I.L.A. art.6bis, comma 1, DPR 380/01

realizzazione di partiture interne

codice pratica [REDACTED]

Protocollo SUAP REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0088841 del 17/05/2017

Numero pratica:**507/2017**

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Presentazione in data:

Comunicazione di fine lavori

ultimazione lavori

codice pratica [REDACTED]

Protocollo REP_PROV_RO/RO-SUPRO/0094337 del 24/05/2017

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03.08.2023, non sembrano emergere pregiudiziali alla liceità urbanistico-edilizia del bene pignorato, che appare essere verosimilmente in regola.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.10)****Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio – Istituto di Credito****Fabbricato Condominiale**

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1**Consistenza immobiliare**

L'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano terra ed attualmente utilizzata ad Istituto bancario, è composta da: ingresso, area self, vano bancomat, androne principale, due uffici, due archivi, locale tecnico, ripostiglio e due servizi.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in vetro e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti dotati di controsoffittatura, bagni dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre e vetrina all'ingresso in metallo.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese. Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna linda | 193,15 | 1,00 | 193,15 |
| | | 193,15 | | 193,15 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 59,05 | 0,03 | 1,77 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11**) (*all.n.11*)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 193,15 | |
| Area urb. | 1,77 | |
| | | € 253.000,00 |

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%) €.37.950,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.00.000,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €.12.650,00

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €.202.400,00 |
|---|--------------|

| | |
|---|---------------------|
| Prezzo base d'asta arrotondato per difetto | €.202.000,00 |
|---|---------------------|

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparto spese condominiali

- 09) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica
- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.2 - Ufficio

Unità immobiliare ad uso artigianale al Piano Primo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.6)

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

Proprieta` per 1/1

fg.10, mapp.93, sub.6,V.le Porta Adige n.5,p.1, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.2,5 v., sup.cat.53 mq. r. €.529,37

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO PRIMO
h=2.70m



All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 48,92/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20.11.2024), il bene risultava essere libero e non utilizzato

Sebbene libero e non utilizzato, il bene risulta essere oggetto di un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 15.06.2023 tra la [REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED] ed avente validità dal 15.06.2023 al 14.06.2029.

Il contratto risulta essere stato registrato al n.1051/2023 serie 1T.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.7)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.249,18 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.744,64 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 48,92/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE:

D.1 Pratiche edilizie: ---

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei



vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e ,pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.8)

Unità immobiliare ad uso artigianale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso artigianale, ubicata al piano primo ed attualmente utilizzata ad ufficio, è composta da: ingresso, due uffici, disimpegno, bagno e terrazzo.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc..

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio | superf. esterna lorda | 53,28 | 1,00 | 53,28 |
| terrazza | superf. esterna lorda | 4,40 | 0,30 | 1,32 |
| | | 57,68 | | 54,60 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 15,85 | 0,03 | 0,48 |
| | | | | |



F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9) (all.n.9)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 54,60 | |
| Area urb. | 0,48 | |
| | | € 68.000,00 |

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%) €.10.200,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.00.000,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €.00.000,00

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

€.57.800,00

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto**€.57.500,00****Dichiarazione di rispondenza**

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) piani di riparto spese condominiali
- 08) documentazione fotografica
- 09) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.3 - Ufficio

Unità immobiliare ad uso artigianale al Piano Primo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.7)

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.7, V.le Porta Adige n.5,p.1, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.4 v., sup.cat.64 mq. r.
€.846,99**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO PRIMO

h=2.70m



All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 60,21/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle apertura (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

Unica lieve difformità è rappresentata dall'rimozione della parete divisoria tra il ripostiglio ed il vano ufficio con terrazzo, per la quale ne è stata prevista la rimessa in pristino come evidenziato nel successivo paragrafo "conformità edilizia"

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (07.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dal conduttore (██████████).

Per quanto riguarda il contratto di affitto, per lo stesso non ne è stata reperita copia presso gli Uffici del Registro di Adria e Rovigo, né è stata direttamente fornita dalla società proprietaria e/o dal conduttore.

Essendo stata autorizzata l'occupazione provvisoria, ne è stata determinata la relativa indennità, stimandola e ritenendola congrua in €.350,00/mese, per complessivi €.4.200,00 annui.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.7)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|--------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.306,68 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.916,53 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 60,21/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: ---

D. PRATICHE EDILIZIE:

D.1 Pratiche edilizie: ---

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è emerso che la parete divisoria tra il locale ripostiglio ed il vano ufficio con terrazzo, è stata rimossa. Al fine di ripristinare il corretto rapporto aero-illuminante del locale principale, viene prevista la rimessa in pristino della parete rimossa.

I costi relativi a quanto sopra, quantificati in €.1.000,00 circa, sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE *(all.n.8)*

Unità immobiliare ad uso artigianale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso artigianale, ubicata al piano primo ed attualmente utilizzata ad ufficio, è composta da: tre vani ufficio, ripostiglio, disimpegno, bagno e terrazzo.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna linda | 67,73 | 1,00 | 67,73 |
| terrazza | superf. esterna linda | 4,40 | 0,30 | 1,32 |
| | | 72,13 | | 69,05 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 19,51 | 0,03 | 0,59 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.9**) (all.n.9)

| <i>Immobile</i> | <i>Superficie commerciale</i> | <i>Valore diritto piena proprietà</i> |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 69,05 | |
| Area urb. | 0,59 | |
| | | € 87.000,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immmediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €.13.050,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.01.000,00
- **Riduzione del valore del 5% per immobile locato:** €.00.000,00

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €.72.950,00 |
| Prezzo base d'asta arrotondato per difetto | €.72.500,00 |

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli





Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) piani di riparto spese condominiali
- 08) documentazione fotografica
- 09) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.4 - Ufficio

Unità immobiliare ad uso direzionale al Piano Primo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.8)

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

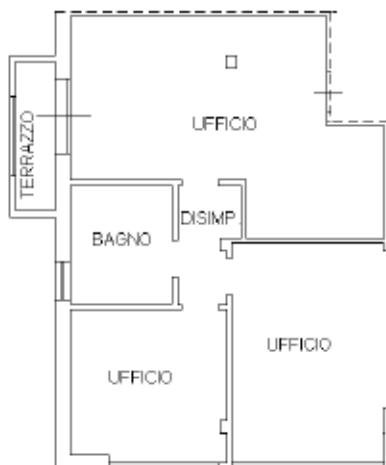
Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.8,V.le Porta Adige n.5,p.1, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.4 v., sup.cat.80 mq. r.
€.846,99**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO PRIMO
h=2.70m



All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 76,78/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N - mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E - mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (20.11.2024), **il bene, seppur oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01.02.2010 e registrato a Roma in data 21.12.2010 al n.4330 serie 3T, non risultava essere più utilizzato dalla conduttrice [REDACTED] a seguito dell'avvenuta transazione tra la stessa e la società proprietaria. Transazione con la quale il contratto di locazione sopra evidenziato è stato consensualmente risolto dalle parti a far data dal 09.10.2020.**

Il bene, pertanto, risulta essere libero, come verificato con ulteriore sopralluogo congiunto effettuato con il custode giudiziario.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione della unità immobiliare sub.8, aveva durata dal 01.12.2010 al 30.11.2016, ad un canone annuo complessivo fissato in €.3.600,00 per il primo anno, in €.3.900,00 per il secondo anno, in €.4.200,00 per il terzo anno ed €.4.800,00 per il quarto anno. Nel contratto si legge che il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT intervenuta a decorrere dall'inizio del quinto anno di locazione. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.391,09 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.1.168,79 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 76,78/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |

| | |
|--|----------------|
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)**D.1 Pratiche edilizie:****Numero pratica:** 1525/2010

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data: 30.12.2010 al n.di prot.70742

Non è presente il certificato di collaudo finale

Nel merito del certificato di agibilità per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad artigianale, il Comune di Rovigo, per altre unità immobiliari per le quali era stato richiesto il cambio di destinazione d'uso senza opere ed il successivo nuovo certificato di agibilità, nell'anno 2009 ha espresso quanto segue:

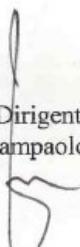
- Il rilascio del certificato di agibilità risulta obbligatorio a seguito di interventi eseguiti nei fabbricati esistenti, qualora vengano modificate le condizioni di "sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" art. 24 c. 1-2 del D.P.R. 380/01;
- Il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, anche se assoggettato alla presentazione della D.I.A., essendo per definizione senza opere, non influisce sulle condizioni previste;

Pertanto, vista la decisione del Dirigente Settore Urbanistica, si ritiene opportuno comunicare alla S.V. che per l'intervento in oggetto non è possibile procedere al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

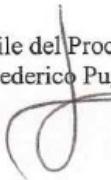
Ai sensi del D.P.R 380/01 i termini della richiesta del certificato di agibilità prot..68259/09 risultano interrotti.

A disposizione per ulteriori chiarimenti

Il Dirigente
Arch. Giampaolo Ferlin




Il Responsabile del Procedimento
Arch. Federico Pugina


D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, il sub.8 risulta essere collegato all'adiacente ufficio sub.9, come lo risulta essere dalla verifica effettuata nel corso del sopralluogo, sebbene allo stato attuale tra le due unità immobiliari via sia una partizione dotata di porta.

Per la partizione summenzionata ne è stata prevista la rimozione, i cui costi, quantificati in €.500,00 circa, sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.10)**Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio****Fabbricato Condominiale**

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due

fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano primo, è composta da: tre vani ufficio, disimpegno, bagno e terrazzo.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna lorda | 83,60 | 1,00 | 83,60 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 4,29 | 0,30 | 1,29 |
| | | 87,89 | | 84,89 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 24,88 | 0,03 | 0,75 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) ([all.n.11](#))

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 84,89 | |
| Area urb. | 0,75 | |
| | | € 107.000,00 |

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%) €.16.050,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €. 500,00

€.00.000,00

- Riduzione del valore del 5% per immobile locato:

€.90.450,00

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

€.90.000,00

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto**Dichiarazione di rispondenza**

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparti spese condominiali
- 09) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica
- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in **Rovigo**
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.5 - Ufficio

**Unità immobiliare ad uso direzionale al Piano Primo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.9)**

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (*all.nn.4-5-6*)

Comune di Rovigo

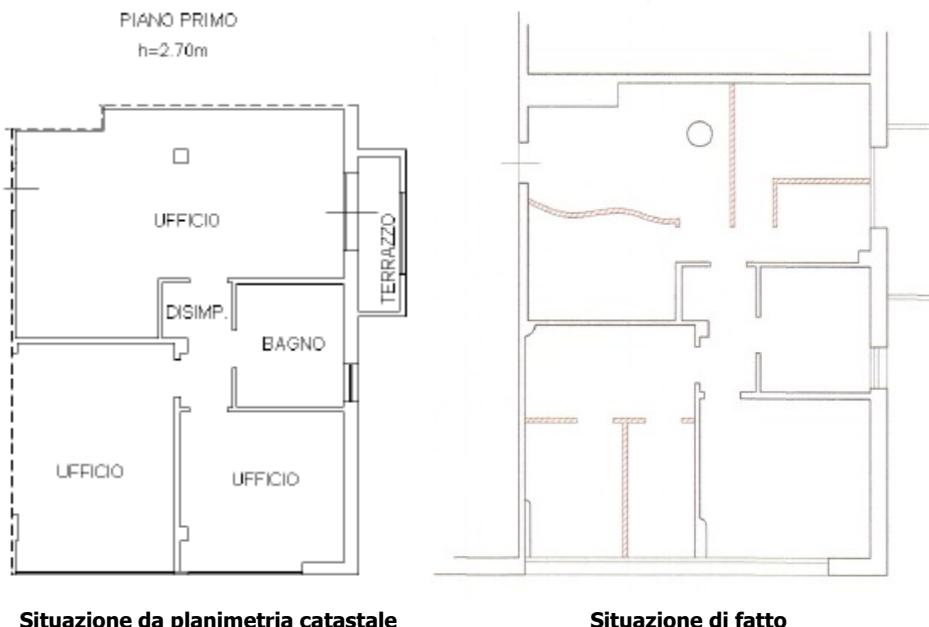
Intestazione:

Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.9, V.le Porta Adige n.5,p.1, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.4 v., sup.cat.82 mq. r.
€.846,99**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16



Situazione da planimetria catastale

Situazione di fatto

All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 80,31/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi (derivante dalla DIA U.T.502/2010 di cui si relazionerà nel seguito) non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali.

Si renderà pertanto necessario aggiornare detta planimetria, i cui costi, quantificati in €.1.000,00 circa (comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (27.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dalla conduttrice [REDACTED], sulla scorta di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 26.02.2010 e registrato a Roma in data 12.04.2010 al n.453 serie 3T.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione della unità immobiliare sub.9, aveva durata dal 01.03.2010 al 28.02.2016, ad un canone annuo complessivo fissato in €.4.200,00 per il primo anno, in €.4.800,00 per il secondo anno, in €.5.400,00 per il terzo anno ed €.6.000,00 per il quarto anno.

Nel contratto si legge che il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT intervenuta a decorrere dall'inizio del quinto anno di locazione. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente.

Il contratto sopra evidenziato è da ritenersi tacitamente rinnovato sino al 28.02.2028.

A seguito delle ulteriori verifiche eseguite con il custode giudiziario, il bene risulta essere ancora utilizzato come centro estetico.

Il canone di affitto da ritenersi congruo, è stato stimato in €.450,00/mese, pari ad €.5.400,00/annui

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità

immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.409,07 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.1.222,51 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 80,31/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)

D.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica:

502/2010

Intestazione:

[REDACTED] D.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Tipo pratica:

realizzazione pareti in cartongesso di altezza ml.1,80 per ricavo box per attività di estetista e conseguente adeguamento impianti

Per lavori:

Presentazione in data:

11.05.2010 al n.di prot.25031

Non è presente il certificato di collaudo finale

Nella relazione tecnica allegata alla pratica summenzionata, è evidenziato che è stato richiesto anche il cambio di destinazione d'uso dei locali da ufficio a laboratorio artigianale.

La documentazione fornita dall'U.T. del Comune di Rovigo non contiene nuovo certificato di agibilità riportante l'avvenuto cambio di destinazione d'uso.

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, l'unità immobiliare risulta essere collegata all'adiacente ufficio sub.8, a mezzo di porta scorrevole, come lo risulta essere dalla verifica effettuata nel corso del sopralluogo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.10)

Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1**Consistenza immobiliare**

L'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano primo, è composta da: tre vani ufficio, disimpegno, bagno e terrazzo. I vani ufficio sono muniti di partizioni in cartongesso di altezza ml.1,80, necessari per la suddivisione in box dei locali.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese. Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna lorda | 87,66 | 1,00 | 87,66 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 4,29 | 0,30 | 1,29 |
| | | 91,95 | | 88,95 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 26,02 | 0,03 | 0,78 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) (*all.n.11*)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-------------|------------------------|--------------------------------|
| ufficio P.T | 88,95 | |
| Area urb. | 0,78 | |
| | | € 112.000,00 |

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%) €.16.800,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €. 1.000,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €. 5.600,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.88.600,00

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto **€.88.500,00**

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del



07.11.2010;

- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparto spese condominiali
- 09) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica
- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



M.C.

Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.6 - Ufficio

**Unità immobiliare ad uso direzionale al Piano Secondo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.10)**

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.10, V.le Porta Adige n.5,p.2, Z.C.1,cat.A/10, cl.3,cons.2,5 v., sup.cat.41 mq.
r.€.619,75**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO SECONDO
Altezza 2,70m



All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 35,76/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi, la forma, l'altezza da terra, la distribuzione degli spazi interni, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre), risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (07.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dalla conduttrice [REDACTED], sulla scorta di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 27.04.2023 e registrato ad Adria al n.810/2023 serie 3T.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione delle unità immobiliari sub.10 e sub.11, ha durata dal 01.05.2023 al 30.04.2029, ad un canone annuo complessivo fissato, per entrambe le uu.ii., in €.4.440,00.

Nel contratto si legge che il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT intervenuta a decorrere dall'inizio del quinto anno di locazione. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente.

Come indicato nel successivo paragrafo "consistenza immobiliare", alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.11, risultava essere utilizzato ad abitazione, contrariamente alla sua formale destinazione d'uso.

Il canone di affitto da ritenerci congruo, è stato stimato in €.200,00/mese, pari ad €.2.400,00/annui.

Quanto alla documentazione fotografica, si precisa che, per un refuso di impaginazione, la stessa è stata invertita con quella relativa ad altra unità immobiliare.

Alla presente si allega la documentazione fotografica corretta.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.246,94 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.742,20 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 35,76/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)

D.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica: 342/2009

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data: 09.04.2009 al n.di prot.18449

Certificato di collaudo finale: depositato in data 18.12.2009 prot.n.68261

Certificato di agibilità: richiesta depositata in data 18.12.2009 prot.n.68259

Nel merito del certificato di agibilità per il cambio di destinazione d'uso, il Comune di Rovigo, in data 29.12.2009 ha emesso la nota allegata, della quale se ne riporta uno stralcio:

- Il rilascio del certificato di agibilità risulta obbligatorio a seguito di interventi eseguiti nei fabbricati esistenti, qualora vengano modificate le condizioni di "sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" art. 24 c. 1-2 del D.P.R. 380/01;
- Il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, anche se assoggettato alla presentazione della D.I.A., essendo per definizione senza opere, non influisce sulle condizioni previste;

Pertanto, vista la decisione del Dirigente Settore Urbanistica, si ritiene opportuno comunicare alla S.V. che per l'intervento in oggetto non è possibile procedere al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

Ai sensi del D.P.R 380/01 i termini della richiesta del certificato di agibilità prot..68259/09 risultano interrotti.

A disposizione per ulteriori chiarimenti

Il Dirigente
Arch. Giampaolo Ferlin



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Federico Pugina

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, l'unità immobiliare risulta essere collegata all'adiacente ufficio sub.11, a mezzo di porta ubicata nel locale sala d'attesa, in posizione diversa da quella riscontrata in loco.

Per tale incongruenza è prevista la rimessa in pristino dello stato originario, con costi quantificati in €.500,00 circa, detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.10)**Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio****Fabbricato Condominiale**

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione_conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1**Consistenza immobiliare**

L'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano secondo, è composta da: sala d'attesa, disimpegno, ufficio e bagno.

[Alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.11, risultava essere utilizzato, contrariamente alla sua formale destinazione d'uso, ad abitazione.](#)

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna linda | 41,96 | 1,00 | 41,96 |
| terrazzo | superf. esterna linda | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| | | 41,96 | | 41,96 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 11,59 | 0,03 | 0,35 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) (all.n.11)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 41,96 | |
| Area urb. | 0,35 | |
| | | € 48.000,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immmediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €.07.200,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.00.500,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €.02.400,00

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €.37.900,00 |
| Prezzo base d'asta arrotondato per difetto | €.37.500,00 |

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparto spese condominiali
- 09) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica**
- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.7 - Ufficio

**Unità immobiliare ad uso direzionale al Piano Secondo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.11)**

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.11, V.le Porta Adige n.5,p.2, Z.C.1,cat.A/10, cl.3,cons.4,5 v., sup.cat.83 mq.
r.€.1.115,55**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO SECONDO
Altezza 2,70m



Situazione da planimetria atastale

PIANO SECONDO
Altezza 2,70m



Stato di fatto

All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 72,19/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N - mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E - mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali.

Si renderà pertanto necessario aggiornare detta planimetria, i cui costi, quantificati in €.1.000,00 circa (comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (07.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dalla conduttrice [REDACTED], sulla scorta di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 27.04.2023 e registrato ad Adria al n.810/2023 serie 3T.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione delle unità immobiliari sub.10 e sub.11, ha durata dal 01.05.2023 al 30.04.2029, ad un canone annuo complessivo fissato, per entrambe le uu.ii., in €.4.440,00.

Nel contratto si legge che il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT intervenuta a decorrere dall'inizio del quinto anno di locazione. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente.

Come indicato nel successivo paragrafo "consistenza immobiliare", alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.10, risultava essere utilizzato ad abitazione, contrariamente alla sua formale destinazione d'uso.

Il canone di affitto da ritenersi congruo, è stato stimato in €.420,00/mese, pari ad €.5.040,00/annui.

Quanto alla documentazione fotografica, si precisa che, per un refuso di impaginazione, la stessa è stata invertita con quella relativa ad altra unità immobiliare.

Alla presente si allega la documentazione fotografica corretta.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.498,53 |
| Spese condominali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.1.498,36 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 72,19/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)**D.1 Pratiche edilizie:**

Numero pratica: 342/2009

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere

Presentazione in data: 09.04.2009 al n.di prot.18449

Certificato di collaudo finale: depositato in data 18.12.2009 prot.n.68261

Certificato di agibilità: richiesta depositata in data 18.12.2009 prot.n.68259

Nel merito del certificato di agibilità per il cambio di destinazione d'uso, il Comune di Rovigo, in data 29.12.2009 ha emesso la nota allegata, della quale se ne riporta uno stralcio:

- Il rilascio del certificato di agibilità risulta obbligatorio a seguito di interventi eseguiti nei fabbricati esistenti, qualora vengano modificate le condizioni di "sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" art. 24 c. 1-2 del D.P.R. 380/01;
- Il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, anche se assoggettato alla presentazione della D.I.A., essendo per definizione senza opere, non influisce sulle condizioni previste;

Pertanto, vista la decisione del Dirigente Settore Urbanistica, si ritiene opportuno comunicare alla S.V. che per l'intervento in oggetto non è possibile procedere al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

Ai sensi del D.P.R 380/01 i termini della richiesta del certificato di agibilità prot..68259/09 risultano interrotti.

A disposizione per ulteriori chiarimenti

Il Dirigente
Arch. Giampaolo Ferlin



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Federico Pugina

Numero pratica:

842/2016

Intestazione:

Tipo pratica: S.C.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

Per lavori: cambio di destinazione d'uso senza opere di due unità immobiliari, la prima da direzionale-artigianale a direzionale commerciale (sub.12), mentre la seconda da direzionale commerciale a direzionale artigianale (sub.11)

Presentazione in data: 12.07.2016 al n.di prot.39462

Certificato di collaudo finale: non presente

Certificato di agibilità: non presente

Tra la documentazione fornita dall'U.T.del Comune di Rovigo, vi è anche la richiesta di chiarimenti ed integrazioni inviata in data 01.08.2016, con la quale si invitava a produrre i chiarimenti e le integrazioni necessarie entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Entro tale termine non appare sia mai stato ottemperato l'invito.

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, l'unità immobiliare risulta essere collegata all'adiacente ufficio sub.10, a mezzo di porta ubicata nel locale sala d'attesa, in posizione diversa da quella riscontrata in loco.

Per tale incongruenza è prevista la rimessa in pristino dello stato originario, con costi quantificati in €.500,00 circa, detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (*all.n.10*)

Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esternamente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso direzionale, ubicata al piano secondo, è composta da: sala d'attesa, anti bagno, bagno, segreteria, due studi, sala sterilizzazione, magazzino e due terrazze.

Alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.10, risultava essere utilizzato, contrariamente alla sua formale destinazione d'uso, ad abitazione.

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna lorda | 80,35 | 1,00 | 80,35 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 8,80 | 0,30 | 2,64 |
| | | 89,15 | | 82,99 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 23,39 | 0,03 | 0,70 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (**per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11**) (*all.n.11*)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 82,99 | |
| Area urb. | 0,70 | |
| | | € 101.000,00 |

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%) €.15.150,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €. 1.500,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €. 5.050,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.92.900,00

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto

€.92.500,00

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Allegati

- 04) estratto di mappa
 - 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
 - 06) planimetria catastale
 - 07) contratto di locazione
 - 08) piani di riparto spese condominiali
 - 09) pratiche edilizie
- 10) documentazione fotografica**
- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.8 - Ufficio

**Unità immobiliare ad uso artigianale al Piano Secondo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.12)**

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.mm.4-5-6)

Comune di Rovigo
Intestazione:

Proprieta` per 1/1

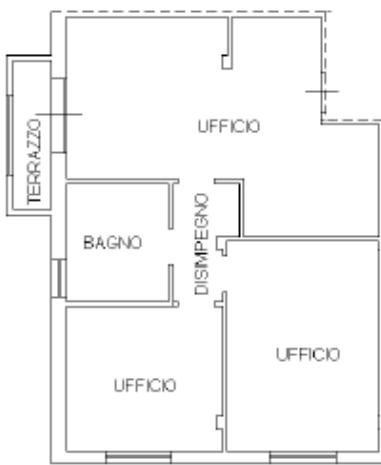
**fg.10, mapp.93, sub.12,V.le Porta Adige n.5,p.2, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.4 v., sup.cat.80 mq. r.
€.846,99**

con utilità comuni così censite:

fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO SECONDO

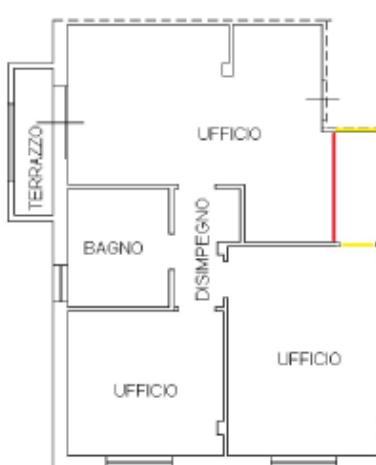
h=2.70m



Situazione da planimetria catastale

PIANO SECONDO

h=2.70m



Stato di fatto

All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 75,86/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685 trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N - mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E - mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali.

Si renderà pertanto necessario aggiornare detta planimetria, i cui costi, quantificati in €.1.000,00 circa (comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (07.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dalla conduttrice [REDACTED], sulla scorta di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 22.01.2016 e registrato ad Adria in data 28.01.2016 al n.163 serie 3T.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione della unità immobiliare sub.12, aveva durata dal 01.01.2016 al 31.12.2021, ad un canone annuo complessivo fissato in €.1.800,00 per il primo anno, in €.2.400,00 per il secondo anno ed in €.3.000,00 dal terzo anno.

Nel contratto si legge che il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT intervenuta a decorrere dall'inizio del quinto anno di locazione. Successivamente il canone sarà aggiornato annualmente.

Come indicato nel successivo paragrafo "consistenza immobiliare", alla data del sopralluogo, il bene risultava essere utilizzato ad ufficio.

Il canone di affitto da ritenerci congruo, è stato stimato in €.450,00/mese, pari ad €.5.400,00/annui.

Quanto alla documentazione fotografica, si precisa che, per un refuso di impaginazione, la stessa è stata invertita con quella relativa ad altra unità immobiliare.

Alla presente si allega la documentazione fotografica corretta.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.523,83 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.435,72 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 75,86/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE: (all.n.9)

D.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica:

842/2016

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

S.C.I.A. artt.22-23 DPR n.380/01 e ss.mm.ii.

cambio di destinazione d'uso senza opere di due unità immobiliari, la prima da direzionale-artigianale a direzionale commerciale (sub.12), mentre la seconda da direzionale commerciale a direzionale artigianale (sub.11)

Presentazione in data:

12.07.2016 al n.di prot.39462

Certificato di collaudo finale:

non presente

Certificato di agibilità:

non presente

Tra la documentazione fornita dall'U.T.del Comune di Rovigo, vi è anche la richiesta di chiarimenti ed integrazioni inviata in data 01.08.2016, con la quale si invitava a produrre i chiarimenti e le integrazioni necessarie entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Entro tale termine non appare sia mai stato ottemperato l'invito.

Nel merito del certificato di agibilità per il cambio di destinazione d'uso senza opere, si precisa che il Comune di Rovigo, con nota del data 29.12.2009 aveva già comunicato quanto di seguito riportato:

- Il rilascio del certificato di agibilità risulta obbligatorio a seguito di interventi eseguiti nei fabbricati esistenti, qualora vengano modificate le condizioni di "sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati" art. 24 c. 1-2 del D.P.R. 380/01;
- Il cambio di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate, anche se assoggettato alla presentazione della D.I.A., essendo per definizione senza opere, non influisce sulle condizioni previste;

Pertanto, vista la decisione del Dirigente Settore Urbanistica, si ritiene opportuno comunicare alla S.V. che per l'intervento in oggetto non è possibile procedere al rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

Ai sensi del D.P.R 380/01 i termini della richiesta del certificato di agibilità prot..68259/09 risultano interrotti.

A disposizione per ulteriori chiarimenti

Il Dirigente
Arch. Giampaolo Ferlin



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Federico Pugina

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei

vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, l'unità immobiliare non risulta essere collegata all'adiacente ufficio sub.13, mentre nello stato è stata rilevata la comunicazione tra le due unità immobiliari.

Oltre a ciò, l'u.i. in oggetto, risulta essere stata oggetto di modifiche per le quali non sono stati reperiti idonei titoli edilizi.

Per l'incongruenza derivante dal collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti, viene prevista la rimessa in pristino dello stato originario, con costi quantificati in €.500,00 circa, detratti dal valore di mercato stimato. Quanto alle difformità prive di idonei titoli edilizi, per le stesse è possibile prevederne l'accertamento di conformità ai sensi del DPR n.380/01 e successive modifiche ed integrazioni, con costi quantificati in €.3.000,00 circa che sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Si precisa che gli importi quantificati potranno essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più che in meno) a seguito di una più dettagliata ed approfondita analisi istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico.

Non escludendo la possibilità di interpretazioni dissimili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dovute anche all'eventuale entrata in vigore di nuove e/o diverse normative, lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra descritti e, pertanto, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE *(all.n.10)*

Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso artigianale, ubicata al piano secondo, è composta da: tre locali ad uso ufficio, disimpegno, bagno e terrazza.

[Alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.13, risultava essere utilizzato ad ufficio.](#)

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese.

Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna lorda | 86,21 | 1,00 | 86,21 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 4,29 | 0,30 | 1,29 |
| | | 90,50 | | 87,50 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 24,57 | 0,03 | 0,74 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.11) (all.n.11)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-------------|------------------------|--------------------------------|
| ufficio P.T | 87,50 | |
| Area urb. | 0,74 | |
| | | € 107.000,00 |

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%) €.16.050,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €. 4.500,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €. 5.350,00

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

€.81.100,00

Prezzo base d'asta arrotondato per difetto

€.81.000,00

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparto spese condominiali
- 09) pratiche edilizie

10) documentazione fotografica

- 11) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.9 - Ufficio

Unità immobiliare ad uso artigianale al Piano Secondo
del fabbricato condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 sub.13)

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

Intestazione:

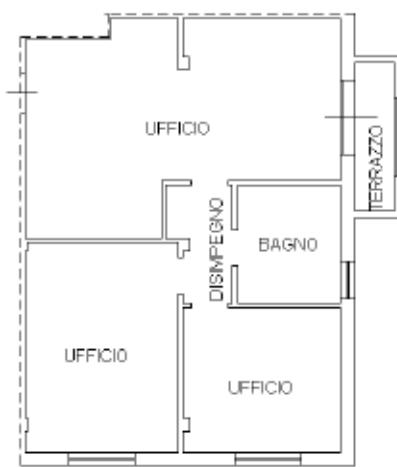
Proprieta` per 1/1

**fg.10, mapp.93, sub.13, V.le Porta Adige n.5,p.2, Z.C.1,cat.A/10, cl.2,cons.4 v., sup.cat.82 mq. r.
€.846,99**

con utilità comuni così censite:

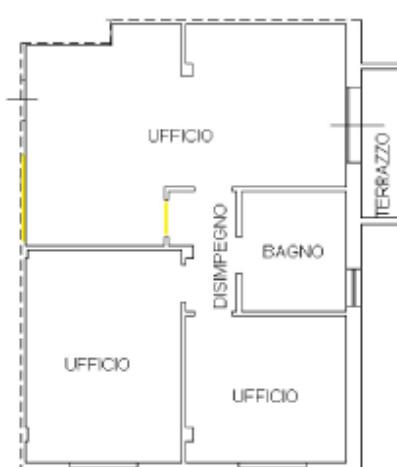
fg.10, mapp.93, sub.3, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno, vano macchina) comune ai subb.6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

PIANO SECONDO
h=2.70m



Situazione da planimetria catastale

PIANO SECONDO
h=2.70m



Stato di fatto

All'unità immobiliare competono diritti pro-quota proporzionale (quota di 78,90/1000 determinati dall'Amm.re di Condominio con riferimento al solo fabbricato1) sull'area scoperta così censita:

Catasto Fabbricati

fg.10, mapp.93, sub.2,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.F/1, consist.324 mq.

con precisazione che il subalterno summenzionato, risulta essere gravato da servitù di passaggio solo pedonale a favore del sub.14 (atto pubblico Notaio M.C.Guzzon di Adria del 23.11.2004 rep.n.2760/1685

trascritto in data 24.11.2004 R.P.n.7407 – R.G.n.12424) e dei subb.15-16 (atto pubblico Notaio C.Gabinio di Rovigo del 27.12.2005 rep.n.177958/16054 trascritto in data 13.01.2006 R.P.n.324 – R.G.n.492).

Alla stessa unità immobiliare competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, è stato accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali.

Si renderà pertanto necessario aggiornare detta planimetria, i cui costi, quantificati in €.1.000,00 circa (comprensivi di spese tecniche, accessorie di legge e diritti catastali), sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Per quanto sopra, allo stato attuale, non si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

B. STATO DI POSSESSO: (all.n.7)

Alla data del sopralluogo (07.11.2024), il bene risultava essere concesso in locazione ed utilizzato dalla conduttrice [REDACTED], sulla scorta di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 22.01.2016 e registrato ad Adria in data 28.01.2016 al n.162 serie 3T.

Detto contratto di locazione, stipulato per la concessione in locazione della unità immobiliare sub.12, aveva durata dal 01.01.2016 al 31.12.2021, rinnovabile in mancanza di disdetta, ad un canone annuo complessivo fissato in €.4.800,00.

Nel contratto si legge che il canone sarà aggiornato dall'inizio del secondo anno in relazione alla misura del 75% dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT.

Come indicato nel successivo paragrafo "consistenza immobiliare", alla data del sopralluogo, il bene risultava essere utilizzato ad ufficio.

Il canone di affitto da ritenerci congruo, è stato stimato in €.450,00/mese, pari ad €.5.400,00/annui.

Quanto alla documentazione fotografica, si precisa che, per un refuso di impaginazione, la stessa è stata invertita con quella relativa ad altra unità immobiliare.

Alla presente si allega la documentazione fotografica corretta.

C. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: (all.n.8)

Su formale richiesta, l'Amministratore del Condominio ha inviato i tabulati dei riparti consuntivo per l'anno 2023 e preventivo per l'anno 2024 relativi alle spese di gestione condominiale.

Detti tabulati contengono le ripartizioni (in proporzione alle quote millesimali) riferite alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato n.1 e non anche quelle nel fabbricato 2.

Da detti tabulati si rileva quanto segue:

| | |
|--|----------------|
| Spese di gestione condominiale (anno 2024): | €.544,86 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €.453,21 |
| Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): | 78,90/1000 |
| Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: | si |
| 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: | --- |

D. PRATICHE EDILIZIE:

D.1 Pratiche edilizie: ---

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07.11.2024, sono emerse lievi difformità nelle dimensioni dei vani rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici approvati, rientranti nelle tolleranze previste dall'art.34bis del DPR 380/01 e, pertanto, non costituenti violazioni edilizie.

Nel progetto approvato, l'unità immobiliare non risulta essere collegata all'adiacente ufficio sub.12, mentre nello stato è stata rilevata la comunicazione tra le due unità immobiliari.

Oltre a ciò, l'u.i. in oggetto, risulta essere stata oggetto di modifiche per le quali non sono stati reperiti idonei titoli edilizi (medesime modifiche rilevate anche nell'u.i. sub.12).

Per l'incongruenza derivante dal collegamento tra le due unità immobiliari adiacenti, viene prevista la rimessa in pristino dello stato originario, con costi quantificati in €.500,00 circa, detratti dal valore di mercato stimato.

Quanto alle difformità prive di idonei titoli edilizi, per le stesse è possibile prevederne l'accertamento di conformità ai sensi del DPR n.380/01 e successive modifiche ed integrazioni, con costi quantificati in €.3.000,00 circa che sono stati detratti dal valore di mercato stimato.

Si precisa che gli importi quantificati potranno essere soggetti ad eventuali rettifiche e/o conguagli (sia in più che in meno) a seguito di una più dettagliata ed approfondita analisi istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico. Non escludendo la possibilità di interpretazioni dissimili da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dovute anche all'eventuale entrata in vigore di nuove e/o diverse normative, lo scrivente non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarizzazione delle opere nei termini sopra descritti e, pertanto, sarà cura dell'eventuale aggiudicatario effettuare una verifica preventiva presso l'U.T. Comunale competente.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE (all.n.9)

Unità immobiliare ad uso direzionale - Ufficio

Fabbricato Condominiale

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione e struttura in elevazione (travi e pilastri) in c.a., muratura portante e di tamponamento in laterizio, solai di piano e della copertura in latero cemento.

Finiture esterne ed interne del condominio

Esternamente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco tinteggiato, canali di gronda e tubi pluviali in lamierino preverniciato, davanzali di finestre in materiale lapideo, manto di copertura con tegole di cemento.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Descrizione dell'area di pertinenza

L'area scoperta condominiale è sistemata in parte a spazi di sosta (lati nord ed est) ed in parte a camminamenti pedonali sul fronte principale e sul lato sud.

L'area di proprietà confina senza alcuna soluzione di continuità con le strade pubbliche Viale Porta Adige ad est e Via A.Moro a nord.

L'area ha sviluppo planimetrico abbastanza regolare, giacitura pianeggiante e piano di campagna allo stesso livello della sede stradale.

L'area è delimitata da termini certi solo lungo i confini sud ed ovest.

Ufficio – Fabbricato 1

Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare ad uso artigianale, ubicata al piano secondo, è composta da: tre locali ad uso ufficio, disimpegno, bagno e terrazzo.

[Alla data del sopralluogo, il bene, collegato all'adiacente sub.12, risultava essere utilizzato ad ufficio.](#)

Finiture interne

L'unità immobiliare ha pavimenti di tutti i locali in materiale ceramico (gres); partiture interne parte in cartongesso e parte in laterizio con finitura ad intonaco successivamente tinteggiato; soffitti finiti ad intonaco tinteggiato, bagno dotato dei normali accessori d'uso; porte interne in legno, infissi di finestre con vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Le finiture presentano buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti dell'appartamento

Impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico allacciato alla rete pubblica, impianto sanitario funzionante collegato alla rete fognaria pubblica; impianto elettrico, munito di sufficienti punti luce e prese. Per gli impianti (da verificare) non sono stati né reperiti, né consegnati i certificati di conformità ai sensi della L.n.46/90.

Non è stato reperito e nemmeno consegnato l'attestato di prestazione energetica.

Esistono gli allacciamenti ai servizi di rete per quanto riguarda acqua potabile, energia elettrica, gas metano di rete.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| ufficio P.T | superf. esterna lorda | 88,40 | 1,00 | 88,40 |
| terrazzo | superf. esterna lorda | 4,29 | 0,30 | 1,29 |
| | | 92,69 | | 89,69 |
| Area urbana | Sup.catast.*millesimi | 25,56 | 0,03 | 0,77 |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.10) ([all.n.10](#))

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| ufficio P.T | 89,69 | |
| Area urb. | 0,77 | |
| | | € 110.000,00 |

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%) €.16.500,00
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.04.500,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €.05.500,00

| | |
|---|--------------------|
| Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | €.83.500,00 |
|---|--------------------|

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del

valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
- 05) tabulati di visura C.T. e C.F.
- 06) planimetria catastale
- 07) contratto di locazione
- 08) piani di riparto spese condominiali
- 09) documentazione fotografica**
- 10) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli



Beni in Rovigo
Viale Porta Adige n.5c

LOTTO N.10

N.12 posti auto e n.1 unità in corso di costruzione
Unità immobiliari ad uso direzionale al Piano Primo
del fabbricato retrostante al condominiale denominato Condominio Deltas
(mapp.93 da sub.20 a sub.31 e sub.33)

D. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 diritto piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati: (all.nn.4-5-6)

Comune di Rovigo

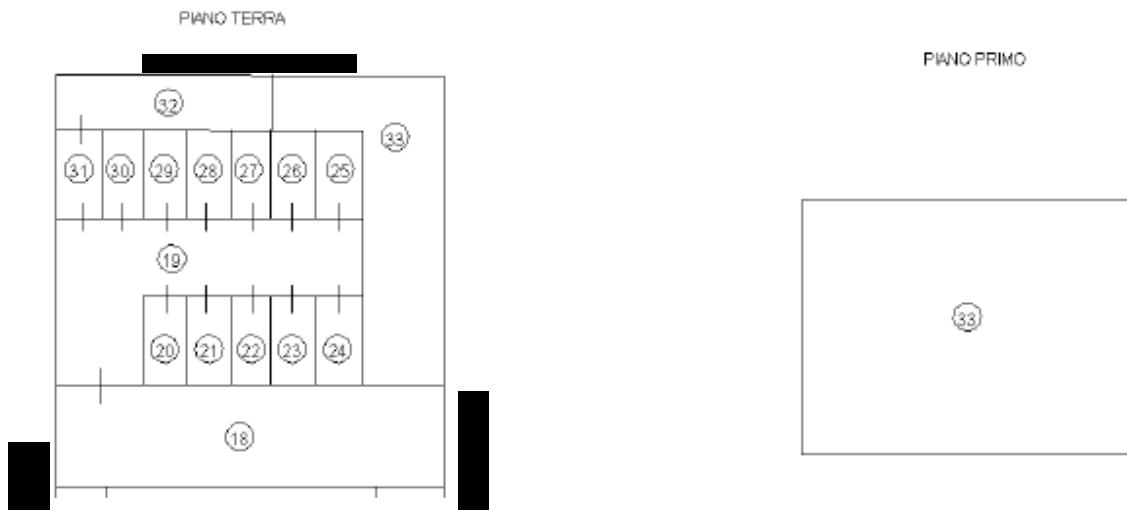
Intestazione:

Proprieta` per 1/1

fg.10, mapp.93, sub.20,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.21,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.22,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.12 mq., sup.cat.13 mq. r.€.40,90
fg.10, mapp.93, sub.23,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.24,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.14 mq., sup.cat.15 mq. r.€.47,72
fg.10, mapp.93, sub.25,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.14 mq., sup.cat.15 mq. r.€.47,72
fg.10, mapp.93, sub.26,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.27,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.11 mq., sup.cat.12 mq. r.€.37,49
fg.10, mapp.93, sub.28,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.29,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.30,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.11 mq., sup.cat.12 mq. r.€.37,49
fg.10, mapp.93, sub.31,V.le Porta Adige n.5,p.T, Z.C.1,cat.C/6, cl.3,cons.13 mq., sup.cat.14 mq. r.€.44,31
fg.10, mapp.93, sub.33,V.le Porta Adige n.5,p.T1, cat.F/3 (fabbricato in corso di costruzione)
fg.10, mapp.93, sub.18,V.le Porta Adige n.5,p.T, cat.F/1, cons.138 mq. (area urbana)
fg.10, mapp.93, sub.32,V.le Porta Adige n.5,p.T, cat.F/1, cons.42 mq. (area urbana)

con utilità comuni, pro quota proporzionale, ai soli subb.21-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32),così censite:

fg.10, mapp.93, sub.19, V.le Porta Adige n.5, B.C.N.C. (corsia garage)



Alla unità immobiliari competono diritti di comproprietà pro-quota sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fanno parte i fabbricati 1 e 2, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riferimento all'area sulla quale insistono entrambi i fabbricati, così censita:

Catasto Terreni:

Comune di Rovigo

Part.1 - Aree di enti urbani e promiscui

fg.9, mapp.93, E.U., superficie are 12.36

Confini

Per l'intera area, come desumibile dall'estratto di mappa:

N – mapp.1905 (Via Aldo Moro)

E – mapp.45 e Viale Porta Adige

S - mapp.42,43

O - mapp.1913

Conformità catastale:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, è stato accertato che i posti auto non risultano essere accessibili per lo stato di degrado in cui versa il fabbricato di cui sono parte ed il sub.33 è ancora in corso di costruzione.

Per quanto sopra, allo stato attuale, si dichiara la conformità catastale del bene.

La visura catastale da sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio è corrispondente alla descrizione contenuta nella titolarità del bene

Si precisa, infine, che eventuali incongruenze inerenti l'attuale posizionamento dei confini dell'area condominiale, non verificabili in sede di sopralluogo, dovranno essere nel caso verificate/rettificate a cura del condominio su richiesta dell'aggiudicatario, mediante una verifica da eseguirsi in contradditorio con i proprietari confinanti.

Alla data del **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** l'immobile risultava censito con la medesima identificazione attuale, sia al C.T. che al C.F.

Dagli accertamenti eseguiti, si è potuto riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene acquisito dalla presente procedura esecutiva , con le risultanze catastali, del servizio di pubblicità immobiliare e dello stato di fatto, per ciò che riguarda la toponomastica la destinazione d'uso, l'individuazione e la consistenza catastale.

E. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (20.11.2024), il bene (fabbricato n.2) risultava essere libero, non utilizzato ed in

pessimo stato di conservazione e manutenzione.

F. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio, non prevede spese e quote millesimali per il riparto dei costi di gestione condominiale.

Spese di gestione condominiale: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà (riferiti al solo Fabbricato 1 di cui fa parte l'u.i.): ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ---

si solo il piano terra, essendo il piano primo ancora in corso di costruzione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali:

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

D. PRATICHE EDILIZIE:

D.1 Pratiche edilizie: ---

D.2 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20.11.2024, è emerso che gli interventi di realizzazione di quanto approvato con i Permessi di Costruire in precedenza evidenziati, appaiono essere da tempo di fatto sospesi. Si è reso possibile effettuare un raffronto, con generica approssimazione, tra lo stato di fatto del fabbricato e quanto previsto sugli elaborati grafici approvati (solo per il piano terra), cercando di prevedere quelle che potrebbero essere le future definitive consistenze e dimensioni dell'opera completata, ricavandone una formale conformità.

E. DECRIZIONE ANALITICA DEL BENE *(all.n.7)*

Posti auto ed unità in corso di costruzione

Fabbricato

Trattasi di un complesso condominiale, con sottostante e circostante area di pertinenza, costituito da due fabbricati, di cui il primo (fabbricato n.1 – Condominio Deltas) con fronte sulla strada pubblica denominata Viale Porta Adige, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da unità immobiliari ad uso commerciale-direzionale-artigianale ed il secondo retrostante (fabbricato 2) elevato su due piani fuori terra, in scadente stato di manutenzione Conservazione ed in stato di abbandono, in cui dovevano trovare (secondo i progetti approvati) ubicazione n.12 posti auto coperti al piano terra ed una unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo.

Struttura

Il fabbricato ha struttura portante di fondazione ed in elevazione (travi e pilastri) in c.a., solaio di piano in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio, struttura della copertura in ferro.

Finiture esterne

Esteriormente il fabbricato ha pareti finite ad intonaco, canali di gronda e tubi pluviali (dove presenti) in lamierino zincato, manto di copertura con elementi di eternit con soprastante guaina impermeabile.

Tutte le finiture presentano stato di conservazione e manutenzione molto scadente.

Finiture interne

Mancano le partizioni, le parti strutturali interne (scale), gli intonaci, i massetti, i pavimenti e rivestimenti, i serramenti e le opere di finitura quali le tinteggiature, le opere da fabbro, nonché tutta l'impiantistica (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario del piano primo, sottoservizi ed antincendio).

Tutte le finiture (quelle presenti) hanno stato di conservazione e manutenzione molto scadente.

Unità immobiliari

Consistenza immobiliare

Le unità immobiliari non sono ancora definite.

Per quanto riguarda soprattutto l'ufficio al piano primo indicato nei progetti degli anni 2003 e 2004, dovrà essere verificata la rispondenza delle opere eseguite e/o da eseguire alle eventuali intervenute modifiche delle normative edilizio – urbanistiche, antisismiche, di sicurezza, di prevenzione incendi e delle altre norme in materia, nonché la collaudabilità delle opere stesse.



All'interno dello stabile è stata riscontrata la presenza di materiale che dovrà essere oggetto di smaltimento (rifiuti speciali quali guaina impermeabilizzante e lana di roccia sulla copertura, materiale in legno, cartongessi, blocchi in cemento da costruzione oltre ad altro materiale vario da cantiere). Non essendo stato possibile eseguire accertamenti puntuali (visto la scarsa condizione manutentiva e conservativa), nel merito della quantità e qualità del materiale da bonificare e dei relativi costi di smaltimento, nella valutazione del lotto n.10, questi ultimi sono stati definiti forfettariamente e poi detratti dal valore di mercato stimato.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|-----------------------|------------------|--------|------------------------|
| Piano Terra | superf. esterna lorda | 302,00 | 1,00 | 302,00 |
| Piano Primo | superf. esterna lorda | 302,00 | 1 | 302,00 |
| | | 604,00 | | 604,00 |
| | | | | |

F. VALUTAZIONE CORPI

Stima comparativa pluriparametrica (per il procedimento di stima si veda l'allegato n.8) (all.n.8)

Il valore di mercato sotto riportato, è da intendersi già al netto dei costi per la bonifica del manto di copertura in eternit (quantificati in €.26.400,00 circa) e per lo smaltimento dei rifiuti speciali depositati all'interno del fabbricato (quantificati in €.5.000,00 circa)

| Immobile | Superficie commerciale | Valore diritto piena proprietà |
|-------------|------------------------|--------------------------------|
| Piano Terra | 302,00 | |
| Piano Primo | 302,00 | |
| | | € 68.506,52 |

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%) €.10.275,98
- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale comprese di spese tecniche: €.00.000,00
- Riduzione del valore del 5% per immobile locato: €.00.000,00

| | |
|---|--|
| Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Prezzo base d'asta arrotondato per difetto | €.58.230,54 €.58.000,00 |
|---|--|

Dichiarazione di rispondenza

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dal committente e dagli uffici pubblici e messi a disposizione al perito.

Il perito valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto;
- l'elaborato peritale è stato redatto ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI del 07.11.2010;
- il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa .

Allegati

- 04) estratto di mappa
05) tabulati di visura C.T. e C.F.

- 06) planimetria catastale
- 07) documentazione fotografica
- 08) tabulato con procedimento di stima

Rovigo 15.02.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Chiarelli

