

PROCEDURA DI CURATELA EREDITA' GIACENTE

PROMOSSA DA:

CONTRO :

Curatore eredità giacente: **Avv. Dainese Rita**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO DUE

Esperto alla stima: Codice fiscale: Partita IVA: Sudio in : Telefono e fax: Mobile: Email: Pec:	Geom. FERRARI CATERINA FRR CRN 65L56 D5480 01036570297 Via Roma 183- 45034 Canaro (RO) 0425 1540203 334 6401297 caterinaferrari65@gmail.com caterina.ferrari@geopec.it
ISCRITTA AL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI & G.L. DI ROVIGO:	N° 1299
ISCRITTA AL REGISTRO EUROPEO VALUTATORI :  TEGOVA The European Group of Valuers' Associations	N° - REV-IT/CNGeGL/2020/15
CERTIFICATA UNI 11558:2018 (UNI PdR 19:2016)  	Reg. N° 0216_VI

INDICE SINTETICO
Via T. Fraccon c.n. 41 - Scala B - Rovigo

1.	Categoria: Unità immobiliare ad uso direzionale
-----------	--

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di edificio condominiale composto da N° 5 piani fuori e N° 1 seminterrato, dotato di ascensore. La destinazione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato è mista, residenziale e direzionale. L'edificio è stato edificato tra il 1965 e i 1967 e reso abitabile il 24.05.1967. Dopo tale data l'unità immobiliare, oggetto di rapporto di valutazione, non è stato oggetto di interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione. Lo stato di conservazione della stessa risulta scarsa, si renderà necessario eseguire lavori di straordinaria manutenzione ai pavimenti, serramenti, impianti, ed al bagno.

Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Rovigo

Intestazione

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat	Cl.	Vani	RD
RO	18	214	6	1	A10	3	3,5	€ 867,65

Indirizzo: Via All'Ara n. 41 - Scala B

Nota:) L'indirizzo in visura è errato.

Planimetria Catastale: depositata in data 13/01/2003 - Prot.2972 - Causale diversa distribuzione degli spazi interni

Elaborato Planimetrico: Non presente

Deriva:) La consistenza dell'unità immobiliare e l'identificativo non hanno subito modifiche dall'impianto meccanografico, 1987, ad oggi

Confini:) Nord: Vuoto su Via All'Ara

Est: Vuoto su Via All'Ara

Sud : Sub. 7 - salvo più precisi

Ovest: Sub. 5 - salvo più precisi

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di Rovigo

Intestazione

PARTITA 1

Quota 20,98/1000 pari alla quota millesimale sull'intero condominio

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
RO	18	214	-	Ente Urb.	-	1127 MQ	0	0

2.	Stato di possesso
-----------	--------------------------

Libero

3.	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
-----------	--

L'unità immobiliare è ubicata in fabbricato condominiale con presenza di parti comuni. Al momento della ristrutturazione dell'unità immobiliare sarà necessario procedere con l'adeguamento delle barriere architettoniche per quanto riguarda l'accessibilità al piano, installando una piattaforma elevatrice e/o un servoscala che consenta il superamento dei gradini presenti tra la strada e l'androne interno. L'accesso poi a piano primo è già garantito dalla presenza dell'ascensore. L'interno dell'unità immobiliare, essendo destinata a ufficio privato con accesso di pubblico, dovrà essere reso visitabile lo spazio di relazione e accessibile il servizio igienico.

4.	Creditori iscritti
-----------	---------------------------

Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo s.p.a.

5.	Comproprietari
-----------	-----------------------

Nessuno

6.	Continuità nelle trascrizioni
----	-------------------------------

SI

7.	Prezzo
----	--------

Stato Libero: € 54.000,00

BENI IN
Via T. Fraccon c.n. 41 - Scala B - Rovigo

Le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completo? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto: 1000/1000 Piena Proprietà

Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di **Rovigo**

Intestazione

C.F. 93039570291

Proprietario 1/1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat	Cl.	Vani	RD
RO	18	214	6	1	A10	3	€ 3,50	€ 867,65

Indirizzo: Via All'Ara n. 41 - Scala B

Nota:) L'indirizzo in visura è errato.

Planimetria Catastale: depositata in data 13/01/2003 - Prot.2972 - Causale diversa distribuzione degli spazi interni

Elaborato Planimetrico: Non presente

Deriva:) La consistenza dell'unità immobiliare e l'identificativo non hanno subito modifiche dall'impianto meccanografico, 1987, ad oggi

Confini:)
 Nord: Vuoto su Via All'Ara
 Est: Vuoto su Via All'Ara
 Sud : Sub. 7 - salvo più precisi
 Ovest: Sub. 5 - salvo più precisi

Dati catastali - Catasto terreni - Comune di **Rovigo**

Intestazione

PARTITA 1

Quota 20,98/1000 pari alla quota millesimale sull'intero condominio

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
RO	18	214	-	Ente Urb.	-	1127 MQ	0	0

Conformità Catastale:

Dal confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria depositata in atti ed in corso di validità non si riscontrano discordanze tali da rendere necessario l'atto di aggiornamento catastale

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE / ZONA)

Caratteristiche: della zona residenziale / centro storico

delle zone limitrofe residenziale / centro storico

Area urbanistica: residenziale / centro storico

Attrazioni: paesaggistiche Adigetto e fiume Adige

storiche: Tempio la Rotonda, Duomo, Palazzo Roverella, Accademia dei Concordi, Museo dei Grandi Fiumi, ecc.

Collegamenti: stradali: Autostrada A13 a Km. 4,4 - Strada Statale 434 a Km. 6,00- Strada Statale 16 a Km. 2,70

ferroviari / autolinee: Stazione ferroviaria e autolinee a km. 1,50

Servizi offerti: scolastici:
 bancari: sono tutti presenti nel giro di pochi km.
 sanitari:

commerciali: centro commerciale la Fattoria a Km. 7,5

3. STATO DI POSSESSO

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:*

Atto esecutivo cautelare

A favore

Contro

Derivante da: Decreto di sequestro conservativo

Rogito Tribunale Rovigo in data 15/04/2003 Rep. 1487

trascritto Rovigo in data 23/04/2003 NN. 4063 / 2383

Nota:) l'unità immobiliare viene descritta all'Unità negoziale 3 - Immobile 1

Annotazione revoca del sequestro conservativo

Rogito Tribunale Rovigo in data 14/05/2003 Rep. 1710

annotato Rovigo in data 29/05/2003 NN. 5399/1003

Domanda Giudiziale

Contro

Derivante da: Domanda giudiziale di revoca atto di compravendita di cui alla trascrizione NN. 5642/3316 del 06/06/2003

Rogito Tribunale Rovigo in data 31/03/2008 Rep. 1945

trascritto Rovigo in data 22/04/2008 NN. 3950/771

Inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.

A favore

Contro

Derivante da: Sentenza di revoca atto di compravendita di cui alla trascrizione NN. 5642/3316 del 06/06/2003

Sentenza Tribunale Rovigo in data 15/12/2011 Rep. 658/2011

annotata Rovigo in data 27/01/2012 NN. 847/122

4.2 *Convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*

Alla data della redazione dell'elaborato peritale non risultano trascritte convenzioni matrimoniali - provvedimento d'assegnazione casa coniugale nel ventennio antecedente

4.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Alla data della redazione dell'elaborato peritale non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e/o convenzioni urbanistiche nel ventennio antecedente

4.4 *Altre limitazioni d'uso:*

//

4.5 **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria attiva

A favore

Contro

Derivante da: Mutuo fondiario

Importo capitale: € 75.000,00 Importo Ipoteca: € 150.000,00

Rogito Notaio Viscardini S. in data 20/03/2007 Rep. 126210/31465
iscritto a Rovigo in data 21/03/2007 NN. 3386/879

4.6 Pignoramento

Alla data della redazione dell'elaborato peritale non risultano trascritti pignoramenti al ventennio antecedente

4.7 ALTRE TRASCRIZIONI:

Alla data della redazione dell'elaborato peritale non risultano altre trascrizioni al ventennio antecedente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità immobiliare Inserita in contesto condominiale

Spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita: € 1.316,00

Nota) l'importo sopra indicato è da considerarsi indicativo in quanto ad oggi il bilancio consuntivo 2024 e quello preventivo 2025 non risultano approvati. **Detta somma resta a carico dell'acquirente**

Millesimi di proprietà: ufficio 20,98/1000

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è ubicata in fabbricato condominiale con presenza di parti comuni. Al momento della ristrutturazione dell'unità immobiliare sarà necessario procedere con l'adeguamento delle barriere architettoniche per quanto riguarda l'accessibilità al piano, installando una piattaforma elevatrice e/o un servoscala che consenta il superamento dei gradini presenti tra la strada e l'androne interno. L'accesso poi a piano primo è già garantito dalla presenza dell'ascensore. L'interno dell'unità immobiliare, essendo destinata a ufficio privato con accesso di pubblico, dovrà essere reso visitabile lo spazio di relazione e accessibile il servizio igienico.

Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs.42/04

da redigere

Immobile non sottoposto a vincolo storico-monumentale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal 16.01.2017 ad oggi

Proprietario 1/1

Atto Denuncia di Successione in morte di vvenuta in data 16/01/2017
Registrato a Rovigo in data 24/02/2025 Vol. 88888 N° 69966
Trascritto a Rovigo in data 13/03/2025 NN° 2030/1438

Dal 05/06/2003 al 16/01/2017

Proprietà 001/001 Bene personale
Atto Compravendita
Rogito Notaio Viscardini S. in data 05/06/2003 Rep. 109507/26615
Registrato a Rovigo in data 05/06/2003 N° 241 Serie 1T
Trascritto a Rovigo in data 06/06/2003 NN° 5642/3316

ANNOTAZIONE Inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.

A favore

Contro

Derivante da: Sentenza di revoca atto di compravendita di cui alla trascrizione NN. 5642/3316 del 06/06/2003

Sentenza Tribunale Rovigo in data 15/12/2011 Rep. 658/2011

annotata Rovigo

in data 27/01/2012

NN. 847/122

7. PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio tecnico del Comune di Rovigo sono emerse pratiche edilizie

Numero Pratica: UT 481/1965

Intestazione:

Tipo partica: Nulla Osta

per lavori di: COSTRUZIONE DI CONDOMINIO

rilasciata in data 14/05/1965

Nulla Osta

n° 7560

Numero Pratica: UT 871/1965

Intestazione:

Tipo partica: Nulla Osta

per lavori di: Modifica degli allineamenti stradali

rilasciata in data 28/08/1965

Nulla Osta

n° 12706

Numero Pratica: UT 1233/1966

Intestazione:

Tipo partica: Nulla Osta

per lavori di: Varianti al progetto approvato con Licenze edilizie N° 7560/65 - N° 12706/65

rilasciata in data 12/02/1967

Nulla Osta

20460

Abitabilità N° 3445 rilasciata in data 24/05/1967

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie che si sono susseguite fino al rilascio dell'abitabilità, con quanto rilevato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità interne, per le quali, prima della messa in vendita, sarà necessario presentare richiesta di sanatoria, i cui costi saranno assunti dalla Curatela dell'eredità giacente.

L'immobile è identificato sulle tavole del P.R.G. vigente
Zona Urbanistica: **A** *Centro storico*
Per quanto sopra **Si dichiara** la conformità urbanistica

8. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE E CONSISTENZA

Trattasi di unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo di edificio condominiale composto da N° 5 piani fuori e N° 1 seminterrato, dotato di ascensore. La destinazione delle unità immobiliari che compongono il fabbricato è mista, residenziale e direzionale. L'edificio è stato edificato tra il 1965 e i 1967 e reso abitabile il 24.05.1967. Dopo tale data l'unità immobiliare, oggetto di rapporto di valutazione, non è stato oggetto di interventi di ordinaria e/o straordinaria manutenzione. Lo stato di conservazione della stessa risulta scarsa, si renderà necessario eseguire lavori di straordinaria manutenzione ai pavimenti, serramenti, impianti, ed al bagno.

All'Ufficio, posto al piano primo del fabbricato condominiale, si accede dall'ampio pianerottolo raggiungibile sia con le scale che con l'ascensore, ed è così composto:

ingresso, w.c., disimpegno sul quale si affacciano N° 3 uffici.

I pavimenti sono in piastrelle di marmo per l'ingresso e il disimpegno, ceramica per il bagno e in legno parquet a spina di pesce nei 3 uffici, questi ultimi in pessimo stato di conservazione.

I serramenti sono in alluminio e vetro semplice, alcuni con apertura a scorrere, altri con apertura ad anta, dotati di avvolgibili in legno.

Le porte interne sono con cornice in legno e specchiatura in vetro ad eccezione di quella del bagno.

Impianto elettrico alimentato a 220 V, contatore posizionato nel seminterrato dotato di quadro elettrico di comando con salvavita. All'interno dell'unità immobiliare è presente altro quadro di comando posizionato nell'ingresso. Al momento del sopralluogo si è rilevata manomissione dell'impianto, con rimozione parziale dei cavi come se si stesse intervenendo per posarne di nuovi.

Impianto riscaldamento è centralizzato, i corpi scaldanti sono in ghisa posizionati in nicchia sotto le finestre.

L'acqua sanitaria è garantita da uno scaldabagno da 20 lt posizionata nel bagno.

Impianto idrico, eseguito sottotraccia, non è stato possibile prenderne visione per esprimere giudizio di conservazione, Si ritiene comunque sottolineare che le tubazioni potrebbero essere quelle originarie.

L'unità immobiliare necessita di intervento di straordinaria manutenzione

Destinazione	Parametro - SEL Mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	68,00	1,00	68,00
Somma		Somma	68,00

9.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
9.1	Criterio di Stima

Si è ricevuto l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato nell'ambito della Curatela dell'eredità giacente della Sig.ra Macchion Maria.

Al fine di svolgere l'incarico ricevuto si procede a individuare: A) le caratteristiche della domanda e dell'offerta; B) la forma di mercato applicabile; C) la fase in cui si trova il mercato immobiliare con riferimento al segmento immobiliare di appartenenza del bene da stimare.

Caratteristiche domanda/offerta

L'ipotetico acquirente può essere individuato in uno dei seguenti soggetti:

- a) Privato
- b) Persona giuridica
- c) Società

Il soggetto venditore è il Tribunale di Rovigo in ambito Curatela Eredità Giacente

Forma di mercato: Concorrenza Monopolistica

Fase del mercato: Stabile

La tipologia di immobile da porsi in vendita, UFFICIO, l'ubicazione, la consistenza, altezza di piano ecc. Sono caratteristiche rispondenti alla domanda del mercato di riferimento.

I Metodi di stima applicabili, per ricavare il valore di mercato sono principalmente tre :

Metodo del Market Comparison

Metodo di stima pluriparametrico, si fonda sul principio che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo per immobili simili"*. Il M.C.A. si basa su:

- a) Rilevazione dei dati di mercato
- b) Scelta caratteristiche tecno-economiche
- c) Analisi di prezzi marginali

Metodo per Costo di Costruzione

Metodo di stima che si fonda sul principio per il quale il valore di un bene immobile, in assenza di comparabili reperibili sul mercato, è dato dalla somma dei costi necessari per costruirlo, determinati al momento della stima, al quale si applica un coefficiente di vetustà legato all'età del bene, alla posizione e allo stato di conservazione, o di qualsiasi altra caratteristica che possa incidere sul valore stesso.

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Metodo di stima finanziario, si fonda sul principio per il quale il Valore di un bene è determinato

attualizzando il reddito che lo stesso è in grado di produrre, sia che si tratti di una locazione o generato dalle

Al fine di applicare il metodo per comparazione MCA si sono ricercati, sul portale del Servizio di Pubblicità Immobiliari di Rovigo, atti di compravendita avvenuti negli ultimi 2 anni avente ad oggetto uffici, ubicati nel medesimo foglio catastale, aventi caratteristiche simili.

La ricerca ha dato come esito N° 2 atti.

COMPARABILE "A" - Notaio Santoro A. di Rovigo - Rep.9697/7960 del 26/06/2024 e trascritto a Rovigo il 15/07/2024 - NN. 6004/4405.

COMPARABILE "B" - Notaio Morena G. di Rovigo - Rep. 28935 /25321 del 24/04/2024 e trascritto a Rovigo il 02/05/2024 ai NN. 3600/2654.

Per i calcoli si rimanda alla Tabella allegata

Valore di vendita del Lotto allo stato libero	€ 54.000,00
--	--------------------

Allegati: 1) Documentazione fotografica; 2) Documentazione Ipotecaria; 3) Documentazione catastale

L'Esperto alla stima - Geom. Caterina Ferrari



Canaro, lì 29 maggio 2025