

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 3
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICI DI MQ. 1483 CAT., SU 3 PIANI
IN VIALE TRIESTE 18, COMUNE DI ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
06/03/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: [REDACTED]

LOTTO 3
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICI DI MQ.1483 CAT. SU 3 PIANI
VIALE TRIESTE 18, COMUNE DI ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità adibita ad ufficio di mq. 1483 catastali, (categoria catastale uffici pubblici) su tre piani di elevazione; piano seminterrato ad uso archivio, ripostiglio, cantina; piano rialzato e piano primo ad uso uffici. Il tutto parte di un complesso condominiale ad uso direzionale e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 18 e da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Lotto: 3

Corpo: A

Categoria: uffici pubblici (B4)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 19,**

Classamento: Rendita: Euro 8.325,30

Categoria B/4), Classe 3, Consistenza 6.200 m³, Superficie catastale 1483 m², Indirizzo: VIALE TRIESTE N.18, Piano S1-T-1

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

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 21, piano T BCNC (AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)**
- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 22, piano S1-T-1- 5 BCNC (DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, VANO SCALA, TERRAZZO E LAVATOIO IN COPERTURA COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)**
- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 23, piano S1 BCNC (LOCALI TECNICI COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)**

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 18 particella 107 ente urbano**

Confini intero lotto:

nord mapp 107 sub 21

est mapp 107 sub 21

sud mapp 107 sub 21 e sub 20

ovest strada v.le Trieste

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Dalla ricerca presso l'A.D.E. di Rovigo, non sono emerse formalità relative a locazioni o comodati relativi all'immobile oggetto della presente relazione peritale

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità adibita ad ufficio di mq. 1483 catastali, (categoria catastale uffici pubblici) su tre piani di elevazione; piano seminterrato ad uso archivio, ripostiglio, cantina; piano rialzato e piano primo ad uso uffici. Il tutto parte di un complesso condominiale ad uso direzionale e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 18 e da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.



Lotto: 3

Valore complessivo intero: € 582.285,35

Valore che si arrotonda ad: € 582.000,00



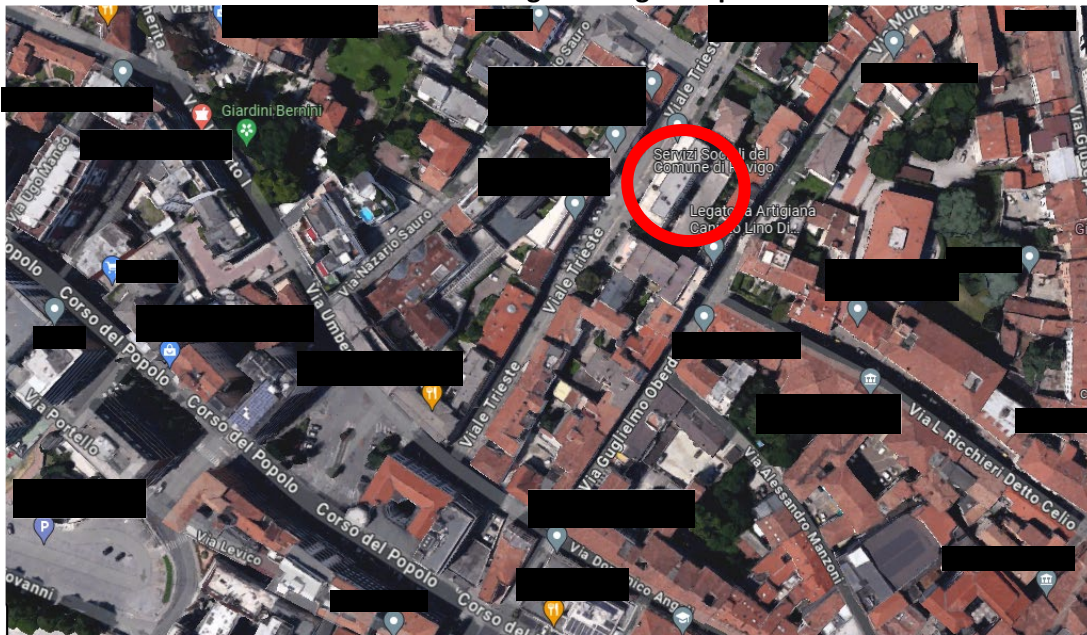
Comune di ROVIGO
Viale Trieste civico 18

Lotto: 3

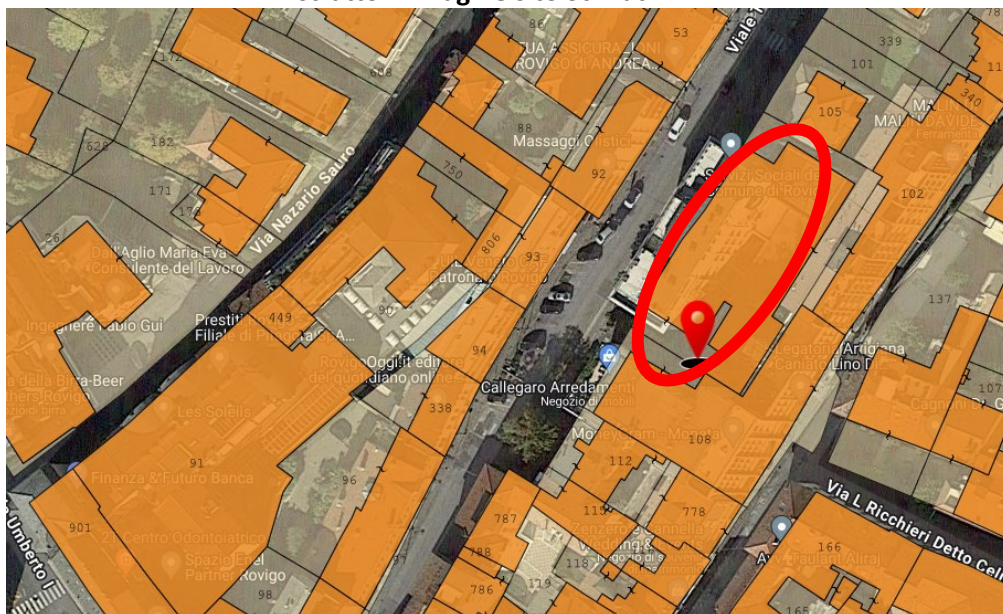
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità adibita ad ufficio di mq. 1483 cata-
 stali, (categoria catastale uffici pubblici) su tre piani di elevazione; piano seminterrato ad uso
 archivio, ripostiglio, cantina; piano rialzato e piano primo ad uso uffici. Il tutto parte di un
 complesso condominiale ad uso direzionale e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 18
 e da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

Unità ad uso uffici di mq.1483 al piano seminterrato, rialzato e primo, in viale Trieste 18, Rovigo

Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:**Proprieta' 1/1**

CATASTO FABBRICATI

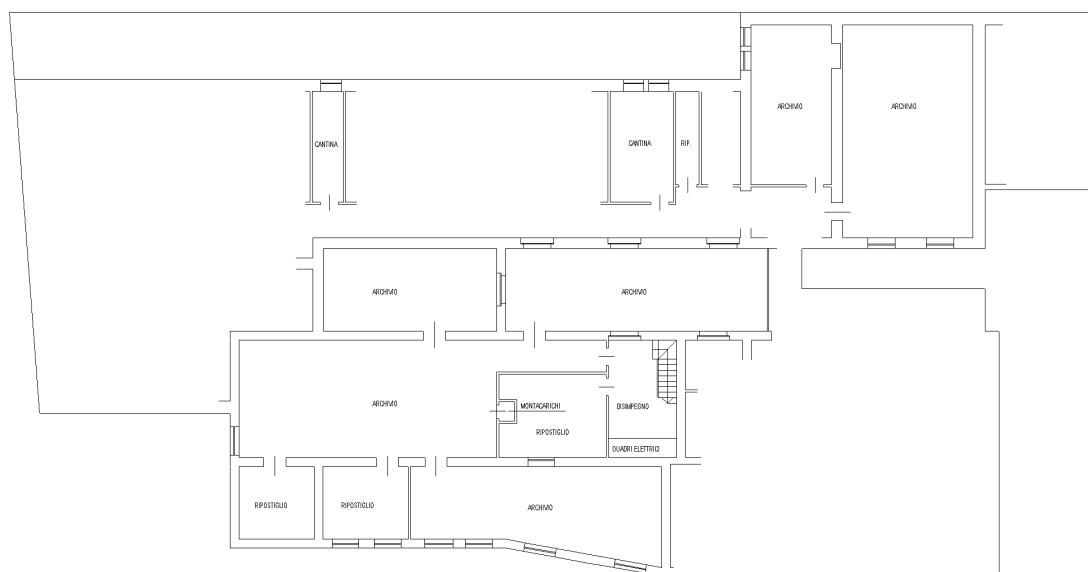
COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 19,**

Classamento: Rendita: Euro 8.325,30

Categoria B/4), Classe 3, Consistenza 6.200 m³, Superficie catastale 1483 m², Indirizzo: VIALE TRIESTE N.18, Piano S1-T-1Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2004 Pratica n. RO0093808 in atti dal 28/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5423.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/02/1985 in atti dal 05/10/1992 AMPLIAMENTO (n. RO259.1/1985)

Planimetria mapp. 107 Sub 19 rappresentata non in scala

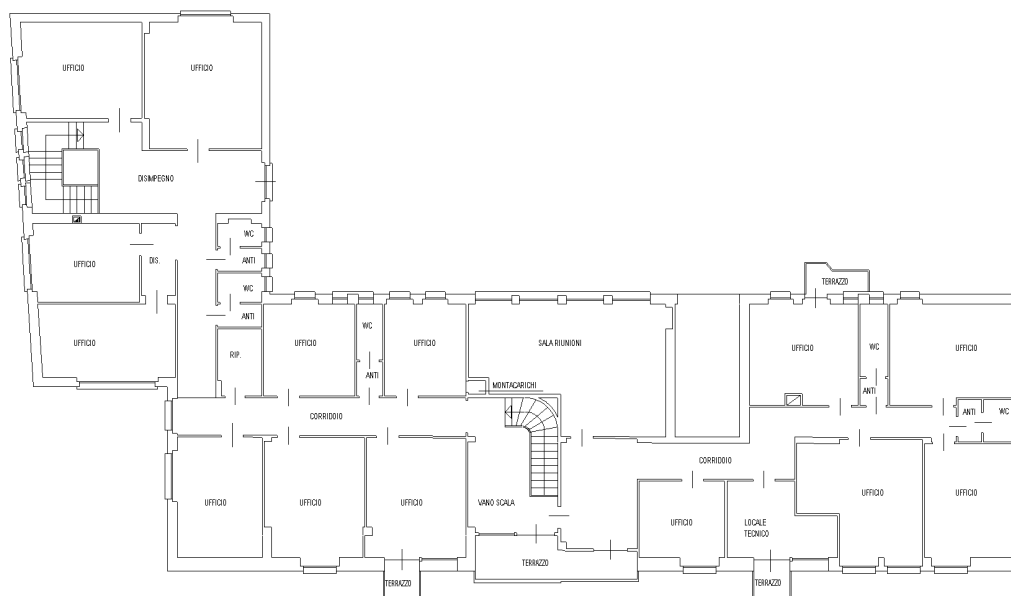
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

h = m. 2,30





PIANTA PIANO RIALZATO h = m. 3.50



PIANTA PIANO PRIMO h = m. 2.98

PARTI COMUNI:

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

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 21, piano T BCNC (AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)**
- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 22, piano S1-T-1- 5 BCNC (DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, VANO SCALA, TERRAZZO E LAVATOIO IN COPERTURA COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)**



- **Foglio RO 18 particella 107 subalterno 23, piano S1 BCNC (LOCALI TECNICI COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)**

CATASTO TERRENI

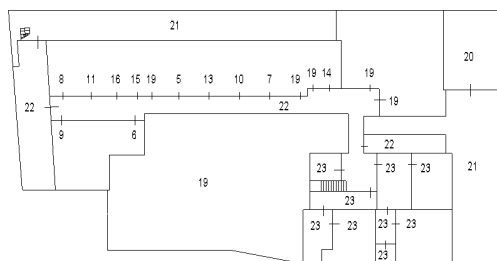
COMUNE DI ROVIGO sezione Censuario di Rovigo

- **foglio 18 particella 107 ente urbano**

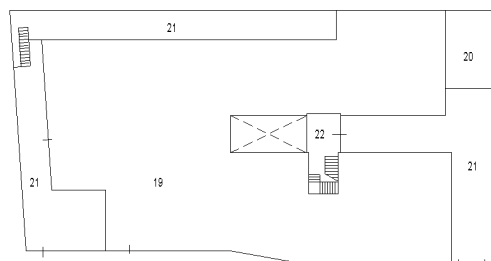
Elenco subalterni**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ROVIGO	RO	18	107		

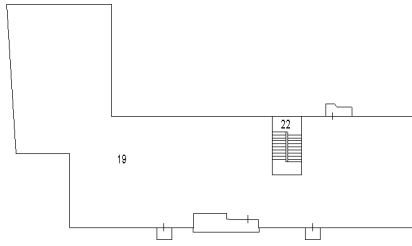
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIALE TRIESTE	16	S1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	VIALE TRIESTE	16				ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18						SOPPRESSO
19	VIALE TRIESTE	18	S1-T - 1			UFFICIO PUBBLICO
20	VIALE TRIESTE	16	S1			AUTORIMESSA
21	VIALE TRIESTE	16	T			BCNC (AREA SCOPERTA INGRESSO CONDOMINIALE COMUNE AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 20)
22	VIALE TRIESTE	16	S1-T - 1-5			BCNC (DISIMPEGNI, RIPOSTIGLI, VANO SCALA, TERRAZZO E LAVATOIO IN COPERTURA COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)
23	VIALE TRIESTE	16	S1			BCNC (LOCALI TECNICI COMUNI AI SUB. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 19)

Elaborato planimetrico riprodotto non in scala

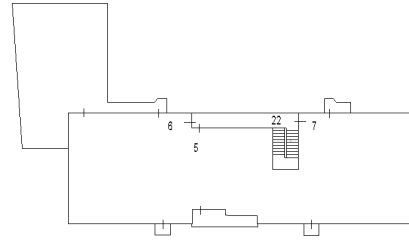
PIANO SEMINTERRATO



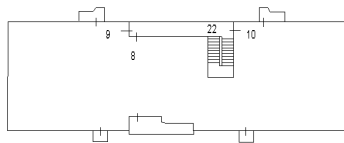
PIANO RIALZATO



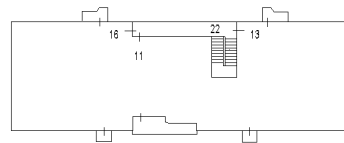
PIANO PRIMO



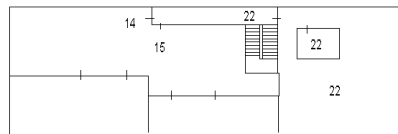
PIANO SECONDO



PIANO TERZO

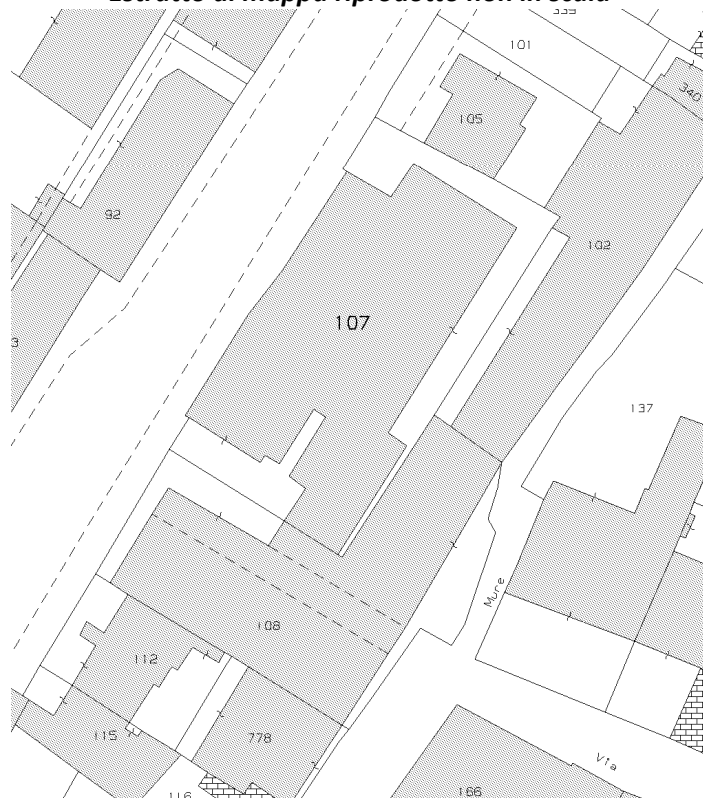


PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

Estratto di mappa riprodotto non in scala



Non vi è corrispondenza per quanto riguarda il confine est fra elaborato planimetrico (pare fino a confine con mapp.108) e estratto di mappa (pare presente una fetta di cortile del mapp. 107)

Confini intero lotto:

nord mapp 107 sub 21
est mapp 107 sub 21
sud mapp 107 sub 21 e sub 20
ovest strada v.le Trieste

Conformità catastale: non conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi che l'unità non risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale. Trattasi di piccole differenze riguardanti lo spostamento di alcune pareti divisorie e porte interne che non incidono sulla variazione della rendita catastale trattandosi di bene classato in categoria B4

A seguito della vendita giudiziaria, il nuovo acquirente dovrà predisporre modello DOIFA con planimetrie aggiornate alla situazione dei luoghi, ed eventuale modifica di categoria catastale.

Oneri previsti onnicomprensivi di spese tecniche e diritti € 1.500,00

Spese indicative e presunte. Il sottoscritto CTU non si assume responsabilità nel caso gli importi delle spese dovessero risultare maggiori.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di unità adibita ad ufficio di mq. 1483 catastali, (categoria catastale uffici pubblici) su tre piani di elevazione; piano seminterrato ad uso archivio, ripostiglio, cantina; piano rialzato e piano primo ad uso uffici. Il tutto parte di un complesso condominiale ad uso direzionale e residenziale. Ingresso diretto da viale Trieste 18 e da cortile interno, posto in zona centrale del comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: residenziale commerciale

Area urbanistica: centro storico

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Rovigo

3. STATO DI POSSESSO:

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Dalla ricerca presso l'A.D.E. di Rovigo, non sono emerse formalità relative a locazioni o comodati relativi all'immobile oggetto della presente relazione peritale.

A causa di errori di individuazione dei vani potrebbe risultare che alcune delle cantine al piano seminterrato siano attualmente occupate da altri coinquilini senza titolo, che devono liberare questi ed occupare i vani precisamente identificati col proprio subalterno. Liberazione in fase di attuazione come da indicazioni dell'Amm.re condom.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del **08/02/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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



Non conosciute

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non conosciute

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE del 02/08/2010 - Registro Particolare 1534 Registro Generale 7180**
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 115305/30651 del 27/07/2010 IPOTECA
 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] contro [REDACTED]
 Importo capitale € 1.100.000,00 importo totale € 2.200.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628**
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 27/2023 del 06/09/2023 ATTO
 GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data:
 08/02/2024 (allegata)**

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale: non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, oggi non note al sottoscritto in quanto la situazione debitoria potrebbe essere parzialmente coperta dalla procedura per la parte di competenza. Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni.

A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., all'aggiudicatario spettano solo i contributi relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi. Per anno in corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare. Non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente all'atto dell'acquisto.

A carico dell'ufficio in oggetto rimangono costi (amministratore, assicurazione, pulizia) per l'intera quota di proprietà (669,181/1000).

l'aggiornamento delle spese totali da preventivo 01.07.2023/30.06.2024 a carico della unità è per € 12.741,76 (salvo verifica a consuntivo) e salva la divisione di addebiti fra acquirente e procedura. La spesa deliberata e le quote dei lavori straordinari per interventi previsti al il solaio del 4° piano (già in corso): allo stato, visto che si tratta di lavori urgenti, la quota della Procedura è di € 5.444 come da suddivisione con gli altri condomini interessati.

La spesa e le quote dei lavori straordinari per interventi previsti per sfondellamento al solaio del piano rialzato sono in fase di delibera trattandosi di lavori urgenti; la quota della Procedura sarà stabilita come da suddivisione con gli altri condomini interessati (in fase di acquisizione preventi-



vi).

Vi è un ulteriore prospetto relativo ai lavori superbonus (di competenza € 3.857, ma potrebbe non dovrebbe esserci nulla da pagare in quanto la ditta dovrebbe aver applicato lo sconto in fattura). Potrebbero essere previsti interventi di adeguamento della centrale termica per confermare il CPI **I debiti potranno quindi variare nel tempo in base agli interventi, alle scadenze dei due anni previsti da C.C., a quanto sarà preso in carico dalla procedura. Sarà quindi onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.**

Nell'atto di provenienza non si riportano regolamenti condominiali o quote condominiali relative alla singola unità mappale 107 sub 20 ma la seguente frase:

Nella presente vendita è compresa una quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni di un edificio ai sensi degli articoli 1117 e seguenti Codice Civile"

Si allegano alla presente le tabelle di divisione quote millesimi relative alle unità in oggetto, tabelle che differiscono in base a: divisione generale, proprietà scala, vano scala, Servizio di riscaldamento centralizzato, cavedio, lastrico solare, terrazze varie.

Attestazione Prestazione Energetica:

APE cod. ident. 178165/2014 del 11/12/2014 relativa all'u.i. fg.18, part. 107, sub. 19 geom. Giorgio Stefani. Indice di prestazione energetica: 28,62 kWh/mc anno. **Classe F**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Fabbricato identificato nel Comune di Rovigo nel Fg. 18, M.N.ro 107 sub.19:

Attuale proprietario dal 27/07/2010

[REDACTED] **Proprietà' 1/1**
Atto di Compravendita del 27/07/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ADRIA (RO) Repertorio n. 115304 – UR Registrazione n.1970 registrato in data 28/07/2010. Trascrizione a favore del 02/08/2010 - Registro Particolare 4405 Registro Generale 7179.

Precedente proprietario dal 18/12/2008 al 27/07/2010

[REDACTED] **Proprietà 1/1.**
Atto del 18/12/2008 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 69272 - UU Sede FERRARA (FE) Registrazione n. 150 registrato in data 08/01/2009 - CONFERIMENTO DI RAMO DI AZIENDA Voltura n. 1129.1/2009
Atto integrativo 26/03/2009 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede Ferrara (FE) rep.n.69522 registrato a Ferrara il 3 Aprile 2009 n.2509 annotato a Rovigo il 12/03/2009 rep.n.2341/430.

Precedente proprietario dal 27/09/2007 al 18/12/2008

[REDACTED] **Proprietà' 1/1.**
Atto del 27/09/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 92263 - COMRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6122.1/2007 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 09/10/2007. Trascritta a Rovigo il 08/10/2007 – R.G. 11692 R.P.6122.

Precedente proprietario dal 21/11/2002 al 27/09/2007

[REDACTED] **Proprietà' 1/1**
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/11/2002 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 279 – DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 575.1/2005 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 27/01/2005.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto la presente unità immobiliare, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: Costruzione fabbricato UT 139/52

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di edificazione

Per lavori: Costruzione fabbricato

Pratica presentata con prot. 3189 del 14/02/1952. Autorizzazione rilasciata in data 10/03/1952

Identificativo: Variante UT 417/53

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda di variante

Per lavori: Costruzione fabbricato

Pratica presentata con prot.7382 del 20/04/1953. Autorizzazione rilasciata in data 18/05/1953.

Identificativo: Certificato di abitabilità pos. N.21/1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione fabbricato

Domanda presentata con prot.4551 del 21/03/1955. Certificato di abitabilità rilasciato in data 08/04/1955.

Identificativo: Concessione alla edificabilità UT 1125/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Varianti interne con annessione di un appartamento agli uffici della Sede.

Pratica presentata con prot.11192 del 09/11/1977. Concessione n.84 del 08/02/1978.

Identificativo: Concessione alla edificabilità UT 1179/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: Ristrutturazione, modifiche prospetti e cambio parziale di destinazione d'uso.

Pratica presentata con prot.14874 del 22/11/1982. Concessione n.472 del 19/09/1983.

Nota: alcuni interventi edilizi riportati nella presente pratica non sembrano essere stati realizzati.

Identificativo: Passo Carrabile UT 1159/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda

Per lavori: Richiesta autorizzazione apposizione passo carraio sul portone di accesso di v.le Trieste n.16.

Domanda presentata con prot. n.14216 del 28/08/1998. Autorizzazione rilasciata in data 24/03/1999.

Identificativo: DIA UT 1125/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria per l'adeguamento alla normativa antincendio dei locali della C.T. comprendendo anche l'adeguamento alle specifiche norme vigenti in materia della canna fumaria.

Pratica presentata con prot. 15333 del 30/07/1999.

Identificativo: DIA UT 1243/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia



Per lavori: Interventi di manutenzione sui terrazzi e coperture.
Pratica presentata con prot.16739 del 19/08/1999.

Identificativo: PdC in sanatoria UT 1332/03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione con parziale mutamento di destinazione d'uso.

Pratica presentata in data 30/09/2003 prot.45586. Permesso di costruire n°85 in sanatoria D.P.R. 380/01 art.36 rilasciato in data 07/04/2005

Note: E' stato richiesto certificato di Agibilità in data 08/07/2010 prot. n.17990; non essendo presenti comunicazioni di diniego da parte del Comune l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici del Permesso di Costruire in sanatoria n°85 relativo alla pratica UT 1332/03. Sono presenti alcune modifiche agli uffici con apertura/chiusura di porte di collegamento fra di essi, l'accorpamento di due uffici al p.t., lo spostamento di una tramezza in un ripostiglio e la chiusura della porta di ingresso agli uffici del p.1 che avveniva dalla scala condominiale.

In merito al prospetto principale su viale Trieste si rilevano delle discrepanze delle forometrie fra quanto rappresentato in pianta e quanto riscontrabile sul prospetto. Le forometrie non risultano quotate ma non sembrano coerenti con lo stato di fatto.

Per regolarizzare tali difformità dovrà essere interpellato l'ufficio tecnico del Comune di Rovigo che potrà richiedere o la sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 o la rimessa in pristino della situazione legittima o l'eventuale fiscalizzazione della difformità ai sensi art. 34, co. 2 D.P.R. 380/2001.

Fermo restando quanto sopra riportato in merito alla conformità o non conformità urbanistica dell'immobile non è possibile determinare con certezza i costi derivanti dalla regolarizzazione, pertanto si procede applicando una decurtazione indicativa e di massima sul valore di stima.

Essendo il fabbricato in grado di protezione basso, che prevede possibilità di demolizione e ricostruzione, si ritiene possibile presentare accertamento di conformità ai sensi DPR 380/01 per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Costi per la regolarizzazione: poiché potrebbe essere richiesto, come oneri, il doppio del costo di costruzione oltre alla sanzione, si stima un costo di euro 10.000 euro per rilievi, formalizzazione, eventuale pratica di verifica sismica in base alle recenti normative, pagamento oneri e sanzioni, assistenza tecnica, etc.

I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente, in riferimento alla pratica in essere, non risponde di eventuali variazioni rispetto a quanto oggi dichiarato dai responsabili comunali.

Non si sono rilevate però le singole misure di ogni locale per poter attestare il rispetto della tolleranza del 2% delle stesse. Pertanto non si può attestare la conformità urbanistica

N.B.= è da verificare con l'amm.re di condominio La validità del CPI



7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1A – Centro storico del capoluogo.

**LEGENDA****1 ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI****A1A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO****A1B EDIFICI E AREE DI PERTINENZA DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE CON RELATIVO GRADO DI PROTEZIONE****A1B EDIFICI E INSEDIAMENTI RURALI DI CUI ALL'ART.10 L.R. 24/85 CON RELATIVO NUMERO IDENTIFICATORE****DESCRIZIONE:**

Trattasi di ufficio di grandi dimensioni composto da 35 locali ad uso ufficio oltre a locali accessori, e locali ad uso archivio ripostiglio al piano interrato. Il tutto si presenta molto funzionale, luminoso, in medio stato di uso e manutenzione. Accessi diretto da V.le Trieste o da ingresso laterale. Strutture portanti in telaio c.a., tamponamenti portanti in muratura, solai laterocemento. Porte esterne in alluminio/vetro o legno/vetro. Porte interne in legno. Finestre in legno o alluminio, con vetrocamera. Tapparelle. Pavimenti in graniglia di cemento, piastrelle, o conglomerato alla veneziana. Rivestimenti nei bagni. Pareti divisorie in laterizio o pannellature prefabbricati vetrate. Pareti intonacate a civile e tinteggiate. Impianti apparentemente a norma, con FEM, illuminazione, telefono/digitale, condizionamento. Termosifoni in ghisa o acciaio. Presenti molti segni di infiltrazioni a soffitti. Pavimenti esterni in cattivo stato. Sfondellamento solaio PT/PI. Piano interrato in pessimo stato.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
ARCHIVI – INTERRATO	422,00	0,5	211,00
UFFICI – P. RIALZATO	808,00	1	808,00
UFFICI – P. PRIMO	529,00	1	529,00
POGGIOLI	17,50	0,25	4,38
TOTALE			1.552,40



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione. Ma data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili a Rovigo. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni ufficio posto in vendita si sono rilevati la tipologia, il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta;

si evidenzia che a seguito della specifica indagine condotta, ritenuta senz'altro oggettiva e rispondente al reale andamento attuale del mercato imm.re direzionale in centro a Rovigo, sono emerse notevoli discrepanze e differenze fra i valori unitari ricavati, con variazioni dai 200 ai 2.000 €/mq, spesso non giustificate dalle caratteristiche degli immobili. Emerge che alcuni uffici di piccole estensioni ed in buono stato sono posti in vendita a valori unitari decisamente superiori ai 1.000-1.500 €/mq, anche se posti in posizioni decentrate. Per la tipologia media più frequente i valori unitari si assestano sotto ai 1.000 €/mq. Ma si ritiene che il mercato sia oppresso dalla presenza di numerose aste di uffici in zona dirigenziale a ridosso del centro storico con prezzo unitario che si aggira sui 200 €/mq.

Come ulteriore limite si sottolinea la enorme disponibilità di spazi, per circa 1.550 mq, senz'altro esuberante rispetto alle richieste medie del mercato. Si ipotizza infatti l'eventuale interesse solo da parte di una società immobiliare che intenda intervenire poi con interventi di ristrutturazione e frazionamento dei locali per recuperare più uffici ed appartamenti di metratura rispondenti alle richieste medie, oppure di grosso imprenditore che avendo già possibili richieste in tal senso intenda comunque sottoporre i locali a interventi di sistemazione per poi affittarli a grossa società o ente pubblico. In ogni caso si evidenzia il basso interesse del mercato per una simile tipologia di immobile che prevede comunque la necessità di interventi prima di metterlo a reddito.

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona centrale a Rovigo)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anni '50);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici esuberanti per le richieste medie, eventualmente frazionabile in più unità);
- la tipologia costruttiva (anni 50)
- la dotazione degli impianti tecnologici (vetusti);
- il grado delle finiture (basso);
- le tecniche costruttive (murature e solaio);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (centro storico);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

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



In virtù di quanto sopra, e considerando che alla unità potranno essere addebitati oneri condominiali oggi non determinabili, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:

€ 450/mq per uffici

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

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

	TOT. MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
ARCHIVI – INTERRATO	422	0,5	211
UFFICI – P. RIALZATO	808	1	808
UFFICI – P. PRIMO	529	1	529
POGGIOLI	17,5	0,25	4,38
TOTALE			1.552,38
valore unitario			450
valore complessivo			698.571,00

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

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

per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per ufficio, 0,5 per interrato, 0,25 per poggioli

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

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Vendita in unico lotto di:

PIENA proprietà di:

UFFICI - Categoria: B/4

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 698.571,00**

È opportuno che l'offerente prenda contatto con il Curatore per un aggiornamento della situazione debitoria verso il Condominio; il Curatore comunicherà il dato dopo puntuale riscontro dall'Amministratore

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ - 104.785,65**

Riduzione per costi di regolarizzazione amministrativa e catastale € - 11.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 582.285,35**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 582.000,00**



Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 22/05/2023
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) PRATICHE AMM.VE
- ALL,TO 6) REGOLAMENTO CONDOM E TABELLE MILLESIMALI

Data 06/03/24



 CNICO

