

# LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## N. 32/2023

INCARICO COD. CTU 675



**LOTTO 7**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI UFFICIO AL P.2° DI MQ 109 CON CANTINA E**  
**POSTO AUTO, SITO NEL "CONDOMINIO CORSO 143"**  
**LATO VIA ANGELI 30, ROVIGO**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/06/2024	

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
1	01/07/24	Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDACTED]  
 CURATORE: DOTT. PAOLO LOATO

[REDACTED]  
 [Handwritten signature]  
 [Red circular stamp: TRIBUNALE DI ROVIGO]



**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**N. 32/2023**

Giudice Delegato: [REDACTED]  
Curatore fallimentare: **DOTT. PAOLO LOATO**

---

**LOTTO 7**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**DI UFFICIO AL P.2° DI MQ 109 CON CANTINA**  
**E POSTO AUTO, SITO IN "CONDOMINIO CORSO**  
**143" LATO VIA ANGELI 30, ROVIGO**

---

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



# Lotto: 7

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di un ufficio collocato al piano secondo, con cantina e posto auto al P.S. "Condominio denominato Corso 143" lato via Angeli civico 30. Il condominio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio è dotato di ascensore oggetto di recente ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo.

**Corpo: A****Categoria:** Ufficio

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 44,**

Classamento: Rendita: Euro 1.487,40

Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale Totale: 109 m<sup>2</sup>, Indirizzo: VIA DOMENICO ANGELI n. 30 Piano 2**Corpo: B****Categoria:** posto auto

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 11,**

Classamento: Rendita: Euro 13,17

Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 5 mq, Superficie catastale Totale: 6 m<sup>2</sup> Indirizzo: VIA DOMENICO ANGELI n. 28 Piano S1**Corpo: C****Categoria:** posto auto

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 14,**

Classamento: Rendita: Euro 78,40

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie catastale Totale: 26 m<sup>2</sup> Indirizzo: VIA DOMENICO ANGELI n. 28 Piano S1**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 urbana ROVIGO

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 1,** Viale Domenico Angeli 28 S1, B.C.N.C.ACCESO DA VIA ANGELI, RAMP A E CORSIA DI MANOVRA, CONTATORI COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-40-41

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 2,** Viale Domenico Angeli 28 S1-T B.C.N.C. INGRESSO DA VIA ANGELID AL P.T. AL PIANO S1 E E CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29-30-31-35-37-38-39-40-41-42-44-45

BENE COMUNE NON CENSIBILE,



- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 3**, Viale Domenico Angeli 28 S1  
B.C.N.C. CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. 29-30-31-35-37-38-39-42-44-45  
BENE COMUNE NON CENSIBILE,
- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 4**, Viale Domenico Angeli 28 S1 -T-1234  
B.C.N.C. ASCENSORE COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- 21-  
22-29-30-31-35-37-38-39-40-41-42-44-45  
BENE COMUNE NON CENSIBILE,
- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 5**, Viale Domenico Angeli 28 T-12-34  
B.C.N.C. VANO SCALA E CORRIDOI DAL P.T. AL P.4 COMUNE AI SUB. 29-30-31-35-37-  
38-39-42-44-45  
BENE COMUNE NON CENSIBILE,
- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 6**, Viale Domenico Angeli 28 5  
B.C.N.C. TETTO COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- 21-22-25-  
29-30-31-35-37 -38-39-40-41-42-44-45

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 18, mappale 321** qualita ENTE URBANO,

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari.

#### Confini intero lotto:

Ufficio sub 44:

nord via D.Angeli; est mappale 321 sub 31 e vano scala sub 5; sud mappale 321 sub 31 e vano scala sub 5; ovest mapp. 320.

Cantina sub 11:

nord corridoio comune sub 2; est mappale 321 sub 12; sud mappale 321 sub 40; ovest mapp. 321 sub 1 BCNC rampa

posto auto sub 14:

nord mappale 321 sub 3; est via Manara; sud mapp. 321 sub 15; ovest mapp. 321 sub 1 BCNC

## 2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **OCCUPATO con contratto di locazione.**

**Tipologia 6+6 scadenza 30/11/2025**

#### Art. 1 – Durata della locazione

Il contratto di locazione ha una durata di anni 6 (sei) a partire dal 01 dicembre 2019, con scadenza il 30 novembre 2025. A tale scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 392/78, alle condizioni tutte qui elencate, per un periodo di altri sei anni.



**Art. 2 – Canone e Cauzione**

Il canone annuo, che avrà decorrenza a partire dal 01 dicembre 2019 e comunque non prima che i locali vengano consegnati completati da parte del Locatore, e che si aggiornerà in applicazione dei criteri di legge, si pattuisce in Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento/00) oltre IVA e sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario, in rate trimestrali anticipate di euro 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00) oltre IVA. Tali rate trimestrali si intendono riferite ai periodi gennaio – marzo, aprile – giugno, luglio – settembre, ottobre - dicembre, ed i canoni saranno corrisposti successivamente alla presentazione da parte del Locatore della fattura (o documento equipollente)

**Contratto ritenuto opponibile alla procedura**, In quanto è stato sottoscritto prima della trascrizione della SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9605 di cui a Repertorio 45/2023 del 23/10/2023

Con rif.to ai canoni previsti nel contratto di locazione, risultanti pari a circa 10 €/mq/m, si ritiene che questi siano congrui, considerate le caratteristiche degli immobili e le superfici interessate.

**3. Prezzo**

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di un ufficio collocato al piano secondo, con cantina e posto auto al P.S. "Condominio denominato Corso 143" lato via Angeli civico 30.

Il condominio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio è dotato di ascensore oggetto di recente ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo.

**Lotto: 7**

**Valore complessivo intero: € 206.537,50**

**Valore che si arrotonda ad: € 206.000,00**



Comune di ROVIGO  
Condominio "CORSO 143"  
LATO VIA ANGELI CIVICO 30  
PIANO SECONDO E S1

**Lotto: 7**

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

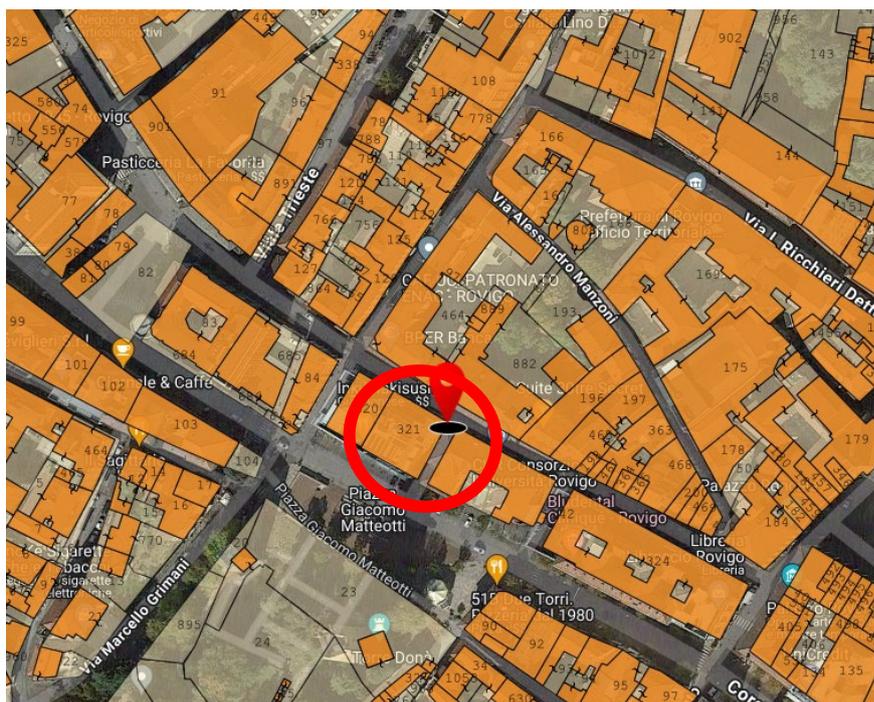
**Bene:** QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di un ufficio collocato al piano secondo, con cantina e posto auto al P.S. "Condominio denominato Corso 143" lato via Angeli civico 30.

Il condominio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio è dotato di ascensore oggetto di recente ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE









BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 3**, Viale Domenico Angeli 28 S1  
B.C.N.C. CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. 29-30-31-35-37-38-39-42-44-45

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 4**, Viale Domenico Angeli 28 S1 -T-1234  
B.C.N.C. ASCENSORE COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- 21-22-29-30-31-35-37-38-39-40-41-42-44-45

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 5**, Viale Domenico Angeli 28 T-12-34  
B.C.N.C. VANO SCALA E CORRIDOI DAL P.T. AL P.4 COMUNE AI SUB. 29-30-31-35-37-38-39-42-44-45

BENE COMUNE NON CENSIBILE,

- **Foglio RO 18 particella 321 subalterno 6**, Viale Domenico Angeli 28 5  
B.C.N.C. TETTO COMUNE AI SUB. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- 21-22-25-29-30-31-35-37 -38-39-40-41-42-44-45

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

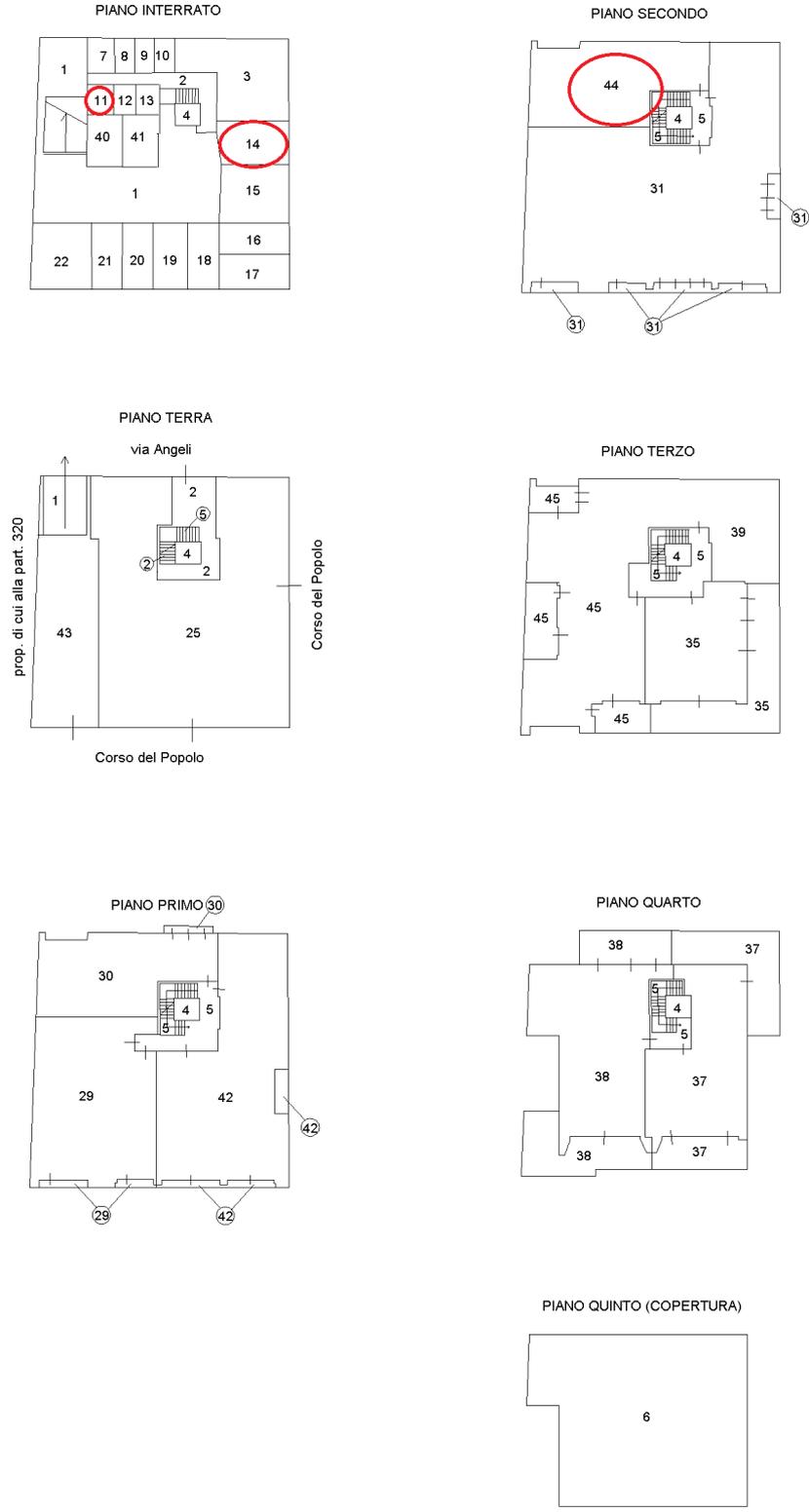
- **foglio 18, mappale 321** qualita ENTE URBANO,

Note: Area di sedime e pertinenza del fabbricato comune alle altre unità immobiliari

**Estratto di mappa**



**Elaborato planimetrico riprodotto non in scala**



**Confini intero lotto:**Ufficio sub 44:

nord via D.Angeli; est mappale 321 sub 31 e vano scala sub 5; sud mappale 321 sub 31 e vano scala sub 5; ovest mapp. 320.

Cantina sub 11:

nord corridoio comune sub 2; est mappale 321 sub 12; sud mappale 321 sub 40; ovest mapp. 321 sub 1 BCNC rampa

posto auto sub 14:

nord mappale 321 sub 3; est via Manara; sud mapp. 321 sub 15; ovest mapp. 321 sub 1 BCNC

**Conformità catastale: conforme**

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi che l'unità sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale.

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

**Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'** di un ufficio collocato al piano secondo, con cantina e posto auto al P.S. "Condominio denominato Corso 143" lato via Angeli civico 30.

Il condominio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio è dotato di ascensore oggetto di recente ristrutturazione, in zona centrale di Rovigo.

Il tutto si presenta in ottimo stato con finiture ricercate.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area urbanistica:** zona centrale di Rovigo

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro storico Rovigo

**3. STATO DI POSSESSO:****Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **OCCUPATO con contratto di locazione.**

**Tipologia 6+6 scadenza 30/11/2025**

**Art. 1 – Durata della locazione**

Il contratto di locazione ha una durata di anni 6 (sei) a partire dal 01 dicembre 2019, con scadenza il 30 novembre 2025. A tale scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, secondo quanto previsto dall'art. 28 della Legge 392/78, alle condizioni tutte qui elencate, per un periodo di altri sei anni.



**Art. 2 – Canone e Cauzione**

Il canone annuo, che avrà decorrenza a partire dal 01 dicembre 2019 e comunque non prima che i locali vengano consegnati completati da parte del Locatore, e che si aggiornerà in applicazione dei criteri di legge, si pattuisce in Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento/00) oltre IVA e sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario, in rate trimestrali anticipate di euro 3.450,00 (tremilaquattrocentocinquanta/00) oltre IVA. Tali rate trimestrali si intendono riferite ai periodi gennaio – marzo, aprile – giugno, luglio – settembre, ottobre - dicembre, ed i canoni saranno corrisposti successivamente alla presentazione da parte del Locatore della fattura (o documento equipollente)

**Contratto ritenuto opponibile alla procedura**, In quanto è stato sottoscritto prima della trascrizione della SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9605 di cui a Repertorio 45/2023 del 23/10/2023

Con rif.to ai canoni previsti nel contratto di locazione si ritiene che questi risultando pari a circa 610 €/mq/m, siano congrui, considerate le caratteristiche degli immobili e le superfici interessate.

**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 **19/06/2024 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 conosciute

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non conosciute

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:****4.2.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2006 - Registro Particolare 2158 Registro Generale 8826** Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 97437/16727 del 17/07/2006 IPO-TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Nessuno**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148**



**Registro Generale 9605** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 45/2023 del 23/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei Creditori della liquidazione Giudiziale [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 19/06/2024 (allegata)**

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: da verifica effettuata presso Ve.Net.energia-edifici della Regione Veneto non risulta depositato alcun APE relativo all'u.i. fg.18, part. 321, sub.44. Altre unità nello stesso fabbricato risultano avere classe energetica A4.

**Spese di gestione condominiale:** non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, ad oggi quantificate indicativamente attorno ad euro 400 per l'abitazione e 250 € per il posto auto (pratica CPI) per tot. **euro 650,00**. A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., a carico dell'aggiudicatario spettano solo i debiti 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 (al 30/4), non all'anno solare.

**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. non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente. Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali altri debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.**

N.B.= è presente impianto Fotovoltaico al piano 5 censito come bene comune quindi al Servizio anche della presente unità

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

**Attuale proprietario dal 27/09/2017**

[REDACTED] Proprieta' 1/1.

Atto del 27/09/2017 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 78791/18681 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5417.1/2017 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 17/10/2017. Trascrizione a favore del 17/10/2017 - Registro Particolare 5417 Registro Generale 8168.

**Precedente proprietario dal 11/05/2006 al 27/09/2017**

[REDACTED] Proprieta' 1/1.

Atto del 11/05/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 96406 - UU Sede ROVIGO (RO) Registrazione n. 131 registrato in data 12/05/2006 – VENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONI SOSPENSIVA Voltura n. 5056.1/2007 - Pratica n. RO0140217 in atti dal 23/10/2007. Trascrizione a favore del 12/05/2006 - Registro Particolare 3005 Registro Generale 5541.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1918 del 19/07/2006 Cancellazione condizione sospensiva.



**Precedente proprietario dal 17/03/1993 al 11/05/2006**

	Proprietà 1/6
	, Proprietà 1/6
	Proprietà 1/6
	Proprietà 1/8
	Proprietà 1/8
	Proprietà 1/8
	Diritti di usufrutto

**vitalizio parziale pari ad 1/6**

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 17/03/1993 - UR Sede ROVIGO (RO) Registrazione Volume 542 n. 37 registrato in data 10/03/1994 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Trascrizione n. 2061.2/1994 in atti dal 11/06/1998.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

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

### **FG.18, M.N.321, SUBALTERNI 11 e 14**

**Identificativo: U.T. n.995/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ristrutturazione con parziale cambio d'uso del fabbricato (ex UPIM) a destinazione commerciale, direzionale e residenziale

Pratica presentata con prot. 54713 del 11/08/2005. Permesso di costruire n.153 rilasciato il 28/06/2007. Inizio lavori il 19/07/2007.

**Identificativo: U.T. n.504/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante non essenziale al PdC n.153/07 UT995/05 e n.32/08 UT 1221/07.

Pratica presentata con prot. 24339 del 29/04/2008. Permesso di costruire n.1 rilasciato in data 05/01/2009.

**Identificativo: U.T. n.154/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante non essenziale al PdC n.01/09 UT 504/08, n.32/08 UT 1221/07 e n.153/07 UT 995/05.

Pratica presentata con prot. 10082 del 26/02/2009. Permesso di costruire n.105 rilasciato in data 05/05/2009.

**Identificativo: Certificato di Agibilità pos. n.154/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità parziale

Per lavori: Ristrutturazione con parziale cambio d'uso del fabbricato (ex UPIM) a destinazione commerciale, direzionale e residenziale.

Richiesta presentata con prot. 325364 del 11/06/2009. Certificato di Agibilità parziale rilasciato con prot. 32536 del 25/08/2009 per alcune unità quali foglio 18, mappale 321, sub.11 e 14. Lavori terminati il 05/06/2009.

### **FG.18, M.N.321, SUBALTERNO 44**

**Identificativo: U.T. n.995/2005**

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ristrutturazione con parziale cambio d'uso del fabbricato (ex UPIM) a destinazione commerciale, direzionale e residenziale

Pratica presentata con prot. 54713 del 11/08/2005. Permesso di costruire n.153 rilasciato il 28/06/2007. Inizio lavori il 19/07/2007.

**Identificativo: U.T. n.504/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante non essenziale al PdC n.153/07 UT995/05 e n.32/08 UT 1221/07.

Pratica presentata con prot. 24339 del 29/04/2008. Permesso di costruire n.1 rilasciato in data 05/01/2009.

**Identificativo: U.T. n.154/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante non essenziale al PdC n.01/09 UT 504/08, n.32/08 UT 1221/07 e n.153/07 UT 995/05.

Pratica presentata con prot. 10082 del 26/02/2009. Permesso di costruire n.105 rilasciato in data 05/05/2009.

**Identificativo: U.T. n.802/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Ultimazione opere di cui al PdC n.153 del 28/06/2007 – UT 995/05 (scaduto)

Richiesta presentata con prot.38422 del 13/07/2010. Permesso di costruire n.202 rilasciato in data 23/09/2010.

Nota: Comunicazione per proroga del PdC n.202 del 23/09/2010 ai sensi del c.3 art.30 della Legge 98/2013, acquisita agli atti con prot.49225 del 19/09/2013.

**Identificativo: U.T. n.1527/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante non essenziale ai PdC n.202/2010 UT 802/2010, n.105/09 UT 154/09, n. 01/09 UT 504/08, n.32/08 UT 1221/07, n.153/07 UT995/05 per ultimazione lavori delle unità non ancora agibili e per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale dell'unità "A3" al piano secondo

Richiesta presentata con prot. 56776 del 29/10/2013. Permesso di costruire n.203 rilasciato in data 09/12/2013.

**Identificativo: Certificato di Agibilità pos. n.159/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità

Per lavori: Ristrutturazione

Richiesta presentata con prot.67473 del 20/12/2013. Certificato di Agibilità rilasciato con prot. 67473/13 del 23/12/2013 per l'unità ad uso direzionale identificata nel foglio 18, mappale 321, sub.44. Lavori terminati il 16/12/2013.

## 7.1 Conformità edilizia

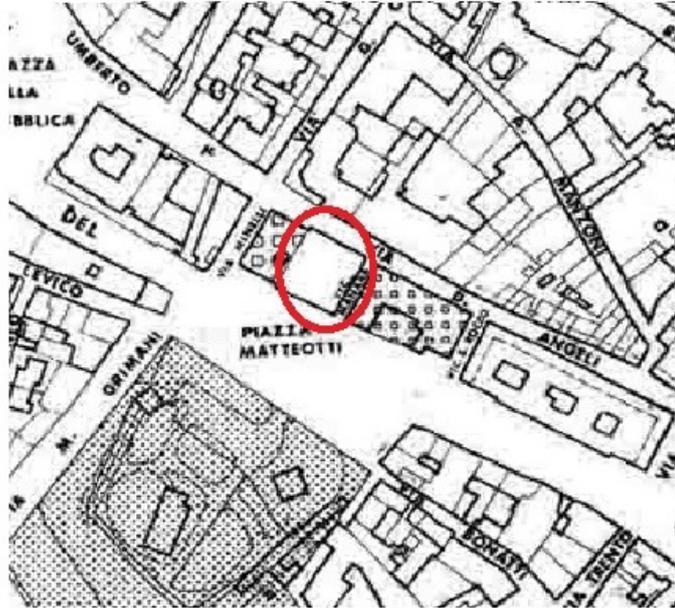
La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici.

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

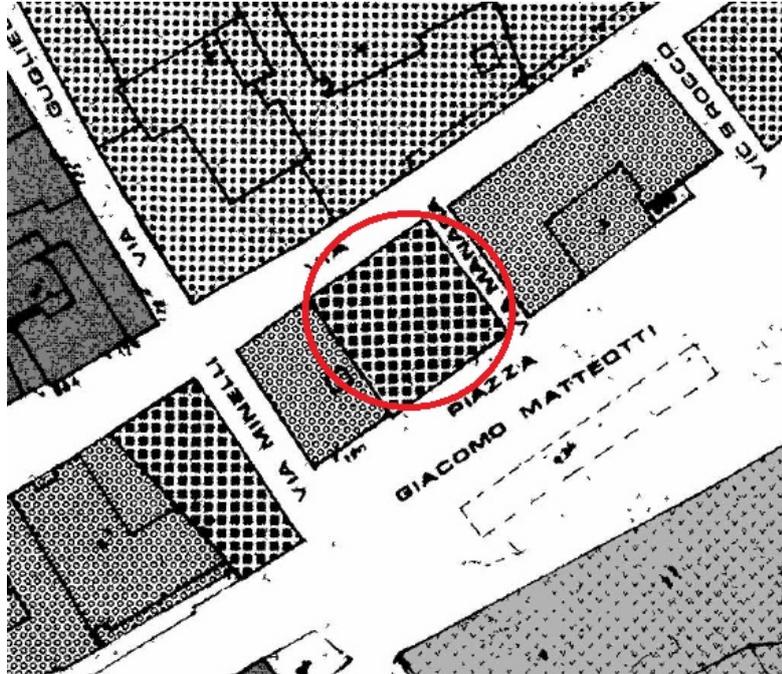


**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1A Centro storico del capoluogo. Destinazione d'uso E – aree terziarie. Categoria di intervento D4 – ristrutturazione edilizia.

**ESTRATTO P.R.G.****LEGENDA****1. ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

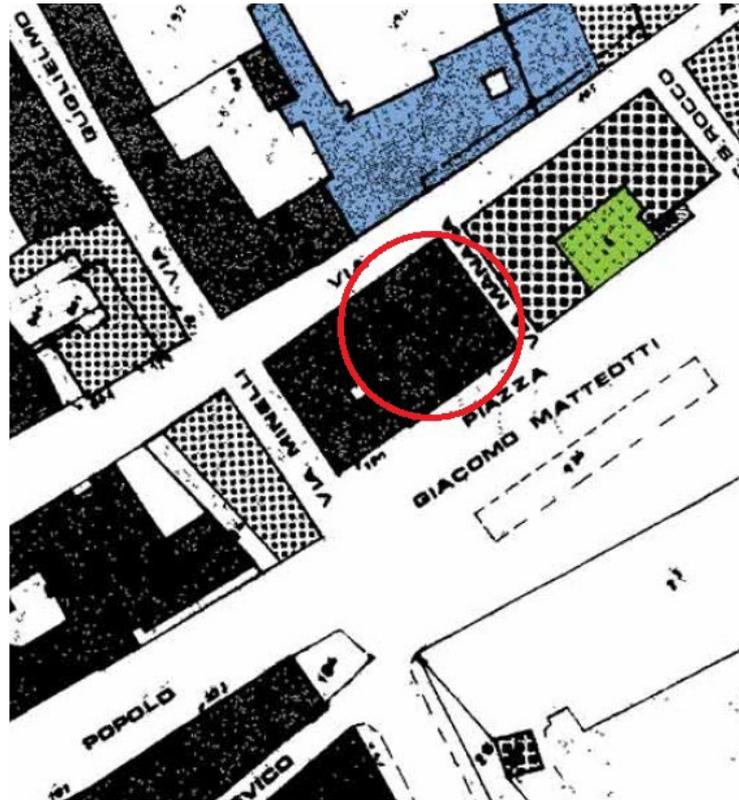
A1A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

**ESTRATTO P.R.G. TAV.6P – DESTINAZIONE D'USO****1-DESTINAZIONI D'USO**

E. aree terziarie



## ESTRATTO P.R.G. TAV.3P – CATEGORIE D'INTERVENTO



## LEGENDA

 ristrutturazione edilizia D4

Descrizione: **Ufficio sub.44 – magazzino sub.11 – posto auto sub.14**

L'ufficio sub.44 è collocato al piano secondo, lato via Angeli, del condominio denominato Corso 143. Il condominio è composto da 5 piani fuori terra più un piano interrato; l'edificio è dotato di ascensore.

L'ufficio è composto da ingresso-reception, tre uffici, archivio, ripostiglio con il server, due bagni, corridoio e disimpegno. Si presenta in ottimo stato, con buone finiture, i pavimenti di tutti i locali sono in parquet mentre nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato. I serramenti sono in pvc con vetrocamera protetti da scuri; le porte sono in pvc e vetro. I bagni sono completi di sanitari e accessori. Il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti è garantito da sistema radiante a pavimento con impianto geotermico; l'impianto centralizzato è gestito dall'amministratore di condominio. Tutti i locali sono tinteggiati.

Al piano interrato trovano posto un piccolo magazzino (sub.11) di circa 4,90 mq netti dotato di illuminazione ed un posto auto aperto (sub.14) con pavimento in cemento liscio al quarzo, di comodo accesso.

TABELLA DELLE SUPERFICI

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
UFFICIO SUB.44	109,00	1	109,00
MAGAZZINO SUB.11	6,00	0.5	3,00
POSTO AUTO SUB.14	26,00	0.5	13,00



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite recenti per altre unità nello stesso fabbricato, da ritenere Comparabili.

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

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

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

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di appartamenti a Rovigo delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 2.170 eu/mq.

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

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

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

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (abitabilità) nel 2015, pertanto la vetustà è stimata di anni 9. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

costo = euro /mq =  $2.170 \times (1 - 9/50) = 1.779,4$  Eu/mq

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

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona 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 (anno 2010-2015);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (molto buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per uso direz.le);
- la dotazione degli impianti tecnologici (buone);
- il grado delle finiture (molto buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- 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 (alta);



In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, aumentandolo del 10% in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

**In virtù di quanto sopra, per funzionalità, posizione e possibilità di reddito alto si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 1.950/mq abitazione**

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi:

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

	Superficie catastale	COEFF	SUP. EQUIV.
UFFICIO SUB.44	109,00	1	109,00
MAGAZZINO SUB.11	6,00	0.5	3,00
POSTO AUTO SUB.14	26,00	0,5	13,00
		totale	<b>125,00</b>

Valorizzazione: mq 125 x 1950 €/mq = € 243.750

A titolo di verifica si può condurre la valutazione di stima applicando il metodo reddituale, considerando cioè che l'unità è locata, e pertanto la proprietà potrebbe incassare canoni annui di euro 13.800 corrispondenti a rate annue di rendita perpetua, la cui valorizzazione come valore attuale si ricava da:

$$Va = R / i$$

Applicando un tasso medio di investimento lordo pari al 6%, trattandosi di attività comm.le, si ottiene un valore attuale dell'investimento di euro 230.000, molto prossimo a quello ricavato con altro criterio.

La presente valorizzazione non viene modificata dalla circostanza che l'immobile sia locato, in quanto il futuro acquirente dal momento della formalizzazione della proprietà incasserà comunque i canoni corrispondenti ad un investimento che rende il 6%

**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 appartamento, 0,5 per magazzini e posto auto, 0,35 per poggioli

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali 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, Cresme

## 8.3 Valutazione corpi:

### Vendita lotto 7

Quota 1/1 di PIENA proprietà di:



**Ufficio di mq.109, cantina e posto auto scoperto di mq. 26**Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 225.000****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% ) **€ - 36.562,50****Riduzione per costi condominiali** **€ - 650,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 206.537,50**Valore immobile che si arrotonda: **€ 206.000,00****Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 19/06/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) COMUNE

Data 01/07/2024



CNICO

