
Tribunale di Rovigo

PROCEDURA FALLIMENTARE



N° Gen. Rep. 29/2017

Giudice Delegato: **Giudice** [REDACTED]

Custode fallimentare: Dr.ssa [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]



Beni in **Porto Viro (Rovigo)**
Località/Frazione **Contarina**
via Cesare Battisti, civico 59/B

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio e/o studio privato [A10] sito in Porto Viro (Rovigo)
CAP: 45014 frazione: Contarina, via Cesare Battisti, civico 59/B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED] con sede in Porto Viro cf [REDACTED] per
1/1,

foglio CO/9, particella 84, subalterno 8

via Cesare Battisti 59/B, piano T, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 813,42

Derivante da:

Variazione del 18-05-2006 prot. n. RO0036878

Confini:

a nord ragioni mn. 84 sub. 9 e 10,
ad est ragioni mn. 86,
a sud via Cesare Battisti,
ad ovest stradello privato ragioni mn. 953

Note: con diritto all'area coperta e scoperta così censita :
catasto terreni foglio 9 mn. 84 ente urbano mq. 489

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Taglio di Po, Rosolina, Adria.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del Delta del Po.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea 309 Km. 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Sentenza di Fallimento

- A favore della massa dei creditori

contro [REDACTED]

derivante da sentenza dichiarativa di fallimento ;

a rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2017 rep. 423/2017

iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/06/2017 ai nn. 3417/2421;

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca ipoteca con. amministrativa/riscossione attiva;

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da ruolo ed avviso di debito esecutivo;

Importo ipoteca: € 344.537,56; Importo capitale: € 172.268,78 ;

a rogito di [REDACTED] in data 02/09/2016 ai rep.

574/9916;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/09/2016 ai nn. 4668/773

- Ipoteca giudiziale attiva;
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 65.636,29 ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 28/09/2016 ai rep. 1824/2016;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/11/2016 ai nn. 6081/1064

- Ipoteca giudiziale attiva;
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 37.000,00; Importo capitale: € 32.245,18 ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 22/07/2016 ai nn. 1862/2016;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 11/01/2017 ai nn. 246/41

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
derivante da atto esecutivo o cautelare ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 14/12/2016 ai rep. 4492
iscritto/trascritto a Chioggia in data 22/02/2017 ai nn. 1020/707;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cf [REDACTED] per 1/1 dal 18/11/1995 al 27/11/2002 .

In forza di cessione di quote immobiliari -
a rogito di [REDACTED] in data 18/11/1995, ai rep. 31481;
registrato a Adria, in data 04/12/1995, ai nn. 624;

trascritto a Chioggia, in data 13/12/1995, ai nn. 5351/3774.

Si precisa che [REDACTED] ha acquisito la quota di 2/24.

Le restanti quote sono state acquisite per 3/24 per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 03-03-1994 den. n. 92 volume 370 Ufficio del Registro di Adria, trascritta a Chioggia il 07-10-1994 ai nn. 4329/3099; per 19/24 atto di cessione di quote a rep. notaio [REDACTED] n. 27569 del 20-07-1994 trascritto a Chioggia il 02-08-1994 ai nn. 3549/2549.

Per la successione in morte di [REDACTED] non risulta trascrizione di accettazione tacita dell'eredità.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a Padova il [REDACTED] f. [REDACTED] per 1/2 [REDACTED] nata a Conselve il [REDACTED] cf. [REDACTED] per 1/2 coniugi in regime di comunione dei beni dal 27/11/2002 al 11/10/2004 .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di [REDACTED], in data 27/11/2002, ai rep. 27006/9879; trascritto a Chioggia, in data 06/12/2002, ai nn. 7813/5088.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] con sede in Porto Viro cf. [REDACTED] per 1/1 dal 11/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita -

a rogito di [REDACTED] in data 11/10/2004, ai nn. 32898/12402; registrato a Adria, in data 19/10/2004, ai nn. 1860/1T; trascritto a Chioggia, in data 22/10/2004, ai nn. 6906/4209.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 129/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: manutenzione straordinaria copertura

Presentazione in data 26/06/1997 al n. di prot. 10704

Numero pratica: 1961/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione, parziale demolizione e ricostruzione e parziale cambio d'uso del fabbricato sito in via C. Battisti per ricavare n. 3 unità distinte (2 alloggi e 1 laboratorio artigianale)

Presentazione in data 26/11/2002 al n. di prot. 22171

Rilascio in data 13/06/2003 al n. di prot. 1961

Permesso di costruire volturato alla Società [REDACTED] il 14-12-2004 come da richiesta della stessa Società in data 30-11-2004 prot. n. 24613

Numero pratica: 550/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante alla c.e. n. 1961 del 13-06-2003

Presentazione in data 07/10/2005 al n. di prot. 19487

Rilascio in data 18/01/2006 al n. di prot. 550

Numero pratica: 5431/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 550 del 18-01-2006 con cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 23/03/2006 al n. di prot. 5431

Abitabilità/agibilità in data 28/06/2006 al n. di prot. 1372

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. con P.I.
Zona omogenea:	B3 - semiestensiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 22 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

Descrizione:

Ufficio e studio privato [A10]

di cui al punto A

Ufficio e/o studio privato sito al piano terra con accesso indipendente e corte esclusiva, facente parte di maggior fabbricato composto da n. 4 abitazioni disposte su due piani fuori terra. L'unità immobiliare, prima della liberazione dei locali era utilizzata quale ambulatorio per medico veterinario ed è composta da sala d'attesa, locale ufficio/ambulatorio, antibagno e wc con altezza utile interna di ml. 2,70 ad eccezione del locale bagno avente altezza minima di ml. 1,70 e massima di ml. 2,61. Area in proprietà esclusiva adibita a parcheggio sul fronte sud.

Superfici di pavimento

Sala attesa	Mq. 9,52
Ufficio/studio/ambulatorio	Mq. 20,77
Antibagno	Mq. 1,22
Bagno	Mq. 1,57
Area esterna/parcheggio	Mq. 40,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: da ristrutturare - Note: presenti diffuse macchie di salsedine dovute ad infiltrazioni/perdita d'acqua riscontrabili sul soffitto internamente ai locali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: certificato di collaudo statico non reperito

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio e legno con vetro camera protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente e a libro materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaci civili/tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno ed antibagno materiale: intonaco civile /piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: senza dichiarazione di conformità - Note: diffusore assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità del 09-06-2006
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pubblica fognatura ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: con autorizzazione allo scarico - Note: autorizzazione allo scarico rilasciata in data 15-06-2006 prot. 4151

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità del 08-06-2006
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità del 08-06-2006
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori tipo condizioni: sufficienti conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità del 08-06-2006

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ufficio/studio privato	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
area di proprietà esclusiva	sup reale lorda	40,00	0,10	4,00
		95,00		59,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale/Commerciale

Periodo di riferimento 01-2017

Destinazione commerciale/direzionale

Condizioni normali

Valore minimo € . 760,00/mq

Valore massimo € . 1.050,00/mq.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata eseguita accurata ricerca di mercato per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato considerando anche locali a destinazione commerciale atteso che l'immobile in oggetto è situato a piano terra, in zona centrale con vetrina fronte strada, per cui suscettibile di cambio di destinazione d'uso. Non sono state rinvenute compravendite nell'ultimo biennio ma immobili posti in offerta. Al fine dell'applicazione del metodo di stima denominato Market Comparison Approach "MCA" sono state analizzati i seguenti immobili, posti in offerta, denominati di seguito comparabili :

comparabile n. 1

unità immobiliare a piano terra attualmente censita a negozio

zona centrale

composta da vano principale con ampia vetrata, retro, disimpegno e bagno

mq. 60,00

prezzo in offerta € . 65.000,00

data offerta 11-01-2018

comparabile n. 2

unità immobiliare a piano terra attualmente censita a negozio
 zona centrale
 composta da vano principale con vetrine, disimpegno e bagno
 mq. 60,00
 prezzo in offerta €. 55.000,00
 data offerta 05-01-2018

comparabile n. 3

unità immobiliare a piano terra attualmente censita a negozio
 zona centrale - locato
 composta da vano principale con vetrine, retro, disimpegno e bagno
 mq. 55,00
 prezzo in offerta €. 87.000,00
 data offerta 01-02-2018

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo sezione Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare. Comune di Porto Viro. Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima MCA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio/studio privato	55,00	€ 1.100,00	€ 60.500,00
area di proprietà esclusiva	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00
Stima MCA			€ 64.900,00
Valore corpo			€ 64.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio e studio privato [A10]	59,00	€ 64.900,00	€ 64.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 9.735,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.165,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per leggero difetto:	€ 55.000,00

Data generazione:
03-03-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI :

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
3. PLANIMETRIA CATASTALE
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'
- 5- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7- VISURE IPOTECARIE VENTENNALI
- 8- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO N. 08

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1- FRONTE SUD (FRONTE STRADA)



FOTO 2 - PARTICOLARE VETRINA

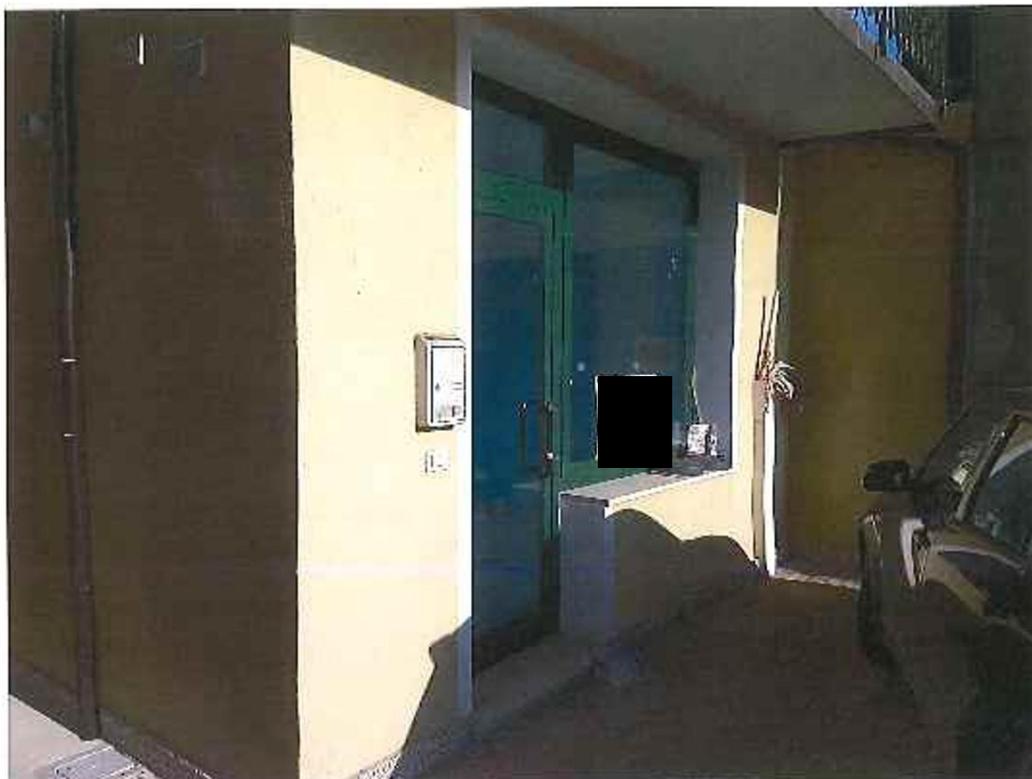


FOTO 3 - INTERNO- SALA D'ATTESA



FOTO 4 - INTERNO



FOTO 5 - INTERNO



FOTO 6 - INTERNO - ANTIBAGNO

