

Tribunale di Rovigo

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 34/2024

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

contro

[REDACTED]

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

13/09/2024

Giudice dell'esecuzione: dott. MARCO PESOLI

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

LOTTO 1

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Comune di Rovigo viale Porta Adige

Rovigo li 22/04/2024

Esperto alla stima

ARCHITETTOPAOLOTURRA
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Telefono e fax 0425 24864
E mail arch.paolo.turra@awn.it

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: Continuità verificata.

Beni in Comune di Rovigo, viale Porta Adige 54/N

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Immobile ad uso commerciale di circa 228 mq lordi, parte di un complesso condominiale artigianale/commerciale denominato "Centro Nord-Est";



Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 di [REDAZIONE]

Identificati al Catasto Fabbricati:

[REDAZIONE]; piena proprietà quota di 1/1;

COMUNE DI ROVIGO SEZ. URB. BP:

Foglio 12 Particella n. 213 sub. 21 cat. C/1 cl. 2 Cons. 207 mq Rendita € 1.635,67; V.le Porta Adige 54/N, p. T;

Confini: nord sub 20 (area scoperta), sud subb. 7, 9 e 10, est sub 4, ovest sub 11, salvo altri più esatti ed attuali;

sono altresì cedute le comproprietà tutte ai sensi di legge e segnatamente, quelle relative alle parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile e dei b.c.n.c. riportate nell'allegato elaborato planimetrico (sub. 20), ivi compresa l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato censita al Catasto Terreni, Comune di Rovigo, Foglio 12 particella 213 (ex 83) di are 71.79 classificata Ente Urbano, e con particolare riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Sergio Viscardini di Rovigo in data 14/12/2001 rep. 101.252 racc. 24.684 trascritto il 20/12/2001 ai nn. 110527/7640;

Dati derivanti da: Variazione denominazione sociale voltura n. 1252.1/2004 – Pratica n. RO0020139 in atti dal 05/03/2004

Conformità Catastale:

Con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione dell'immobile trova sostanziale rispondenza, ad eccezione di lievi modifiche interne apportate al "ripostiglio" che, per quanto riportato al successivo paragrafo 7.1 "Conformità Edilizia" potranno essere regolarizzate con pratica DOCFA, precisando che tali variazioni sono ininfluenti sulla determinazione di consistenza, classamento e rendita catastale.

- *Spese di regolarizzazione*

Spese tecniche e altri oneri catastali presunti: **€ 1.000,00**

(salvo diversa quantificazione determinata al momento dell'aggiornamento catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile a destinazione commerciale, attualmente libero, è parte di un più grande edificio composto da 15 unità per la maggior parte ad uso negozio o magazzino.

Ha una superficie lorda di circa 228 mq ed è composto da un ampio spazio principale di circa 190 mq più un locale igienico dotato di antibagno ed un lungo e stretto ripostiglio di circa 28 mq.

Questa unità è dotata di un ampio portone d'ingresso ed una separata porta pedonale.

Costituita da una struttura prefabbricata in cemento armato, si presenta in discreto stato di manutenzione; l'impianto elettrico è contenuto in tubi e prese esterne alle pareti e l'impianto di riscaldamento risulta attualmente assente.

L'intero fabbricato è gestito a livello condominiale. Sull'area esterna comune sono presenti dei parcheggi.

- Caratteristiche della zona: l'immobile sorge nella periferia nord del capoluogo, lungo una strada di grande percorrenza che conduce al casello autostradale Rovigo nord distante circa 3 km.

- Area urbanistica: il complesso immobiliare sorge in zona produttiva;

- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe hanno un carattere prevalentemente agricolo con insediamenti produttivi sorti lungo l'arteria stradale.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità della procedura. Al momento del sopralluogo era presente al suo interno del materiale che verrà rimosso prima del decreto di trasferimento.

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: NON CONOSCIUTE;*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO CONOSCIUTO;*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE;*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura del venditore :

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 20/12/2001 ai nn. 11058 RG / 1958 RP;**

a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità**

Limitata, con sede a Padova CF 02691680280, dom. ipo eletto presso sede di Rovigo, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notaio Sergio Viscardini del 14/12/2001 rep. 101.253 gravante sull'immobile in oggetto identificato con l'originario n di subalterno 8 per la quota di proprietà di 1/1 e sui pertinenti diritti di comproprietà delle parti comuni; durata anni 15.

Importo ipoteca: € 560.000,00 - Importo capitale: € 280.000,00;

- **ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2021 ai nn. 10194 RG / 1376 RP**, per Rinnovazione;

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 28/01/2009 ai nn. 894 RG / 150 RP**;

a favore di **NUOVA BANCA ANTONIANA SPA**, con sede a Padova CF 04300140284, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notaio Claudio Gabinio del 20/01/2009 rep. 183.214/19.278 gravante sull'immobile in oggetto per la quota di proprietà di 1/1 e sui pertinenti diritti di comproprietà delle parti comuni; durata anni 15;

Importo ipoteca: € 260.000,00 - Importo capitale: € 130.000,00;

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Rovigo in data 03/12/2021 ai nn. 10194 RG / 1376 RP**;

a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede a Napoli CF 05828330638, contro [REDACTED] derivante da

Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notaio Sergio Viscardini del 14/12/2001 rep. 101.253 gravante sull'immobile in oggetto per la quota di proprietà di 1/1 e sui pertinenti diritti di comproprietà delle parti comuni; Importo ipoteca: € 289.215,86 - Importo capitale: € 144.607,93;

Nota di rinnovazione della formalità trascritta a Rovigo il 20/12/2001 ai nn. 11058/1958;

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto a Rovigo il 16/02/2024 ai nn. 1227 RG / 885 RP;

a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**. con sede a Napoli CF 05828330638 contro [REDACTED] per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sull'immobile in oggetto oltre alle pertinenti parti comuni più altri, derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili, atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 30/01/2024 rep. n. 293/2024.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* NON RILEVATE;

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* NON CONOSCIUTE;

5. ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: visto il bilancio consuntivo del periodo 01/02/2023 - 31/01/2024 e preventivo per il periodo 01/02/2024 – 31/01/2025 forniti dall'amministratore del condominio, si desume per l'immobile in oggetto che le spese ordinarie medie annue siano di circa € 700,00;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: secondo le informazioni assunte presso l'amministratore, le spese insolute dell'ultimo biennio, consistenti in spese ordinarie oltre a quelle straordinarie urgenti eseguite per la riparazione del tetto, ammontano a circa € 4.500,00;

Si informa che l'assemblea ordinaria svolta l'8 aprile u.s. ha approvato la spesa complessiva presunta di € 20.000 per rimediare alle infiltrazioni d'acqua piovana che si verificano all'interno dei locali seminterrati lato strada. Modalità d'intervento e costi effettivi saranno definiti dal tecnico incaricato geom. [REDACTED]

- **Millesimi di proprietà:** 37,469;

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità permette l'accesso a persone meno abili su sedia a ruote;

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'area scoperta che circonda l'intero immobile, è adibita a parcheggi e vie di transito;

- **Attestazione Prestazione Energetica:** in data 23/05/2017 è stato registrato nel sito della Regione Veneto l'A.P.E. cod. id. 50882/2017 valido sino al 23/05/2027 redatto dall'ing. [REDACTED]

- **Indice di prestazione energetica:** 94,20 kWh/mq anno e ricade in Classe E;

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

Avvertenze ulteriori:

- il complesso commerciale di cui è parte l'unità in oggetto è stato costruito in epoca antecedente le più recenti norme antisismiche e di risparmio energetico;

- non è stato possibile verificare la conformità e completezza degli impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente controllati da ditta specializzata;

- questo immobile è attualmente privo di impianto di riscaldamento;

- il complesso condominiale è dotato di presidi antincendio che, dalle informazioni fornite dallo studio dell'amministratore, vengono periodicamente manutenzionati. Non sono però state fornite indicazioni in merito alla presenza e validità del Certificato di Prevenzione Incendi, che dovranno essere richieste eventualmente dai diretti interessati all'amministratore condominiale.

Non è stato possibile verificare lo stato e conformità delle parti comuni e degli impianti condominiali in genere.

Per quanto evidenziato e vista la difficoltà ad effettuare approfondite verifiche sull'immobile, eventuali vizi o difetti qui non rilevati, si intendono compensati con l'abbattimento del valore di stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4.

6. PROPRIETA' nel ventennio

dal 09/02/2004 all'attualità la proprietà degli immobili in oggetto è di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale redatto dal notaio Pietro Castellani rep. 50.700 trascritto a Rovigo il 01/04/2004 ai nn 3550/2196, contro

[REDACTED]

dal 14/12/2001 al 09/02/2004 la proprietà degli immobili in oggetto pervenuti con l'originaria identificazione catastale (sub 8) è di [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 14/12/2001 rep. 101.252 trascritto a Rovigo il 20/12/2001 ai nn 11057/7640 da [REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertinenti l'immobile in oggetto nonché l'intero complesso condominiale di cui fa parte, sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 117 del 17/03/2000 UT 1533/1999 pg. 21196 del 12/10/1999

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di costruzione di immobile ad uso artigianale/commerciale in viale Porta Adige;

- AUTORIZZAZIONE UT 336/2000 pg 7256 del 15/03/2000

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di tombinamento di tratto di scolina e apertura di accessi carrai sull'area sita in via Porta Adige censita al Catasto Terreni Sez. BP Foglio 12 Part. 83

- D.I.A. UT 848/2000 del 16/06/2000

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di spostamento sedime del fabbricato di progetto di ml 1,00 verso sud senza cambiamento dei parametri urbanistici e delle volumetrie;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 484 del 25/09/2001 UT 1022/2001 pg. 20097 del 03/07/2001

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di Variante alla CE n. 117/00 UT 1533/99 e D.I.A. UT 848/00 del 16/06/2000 per la costruzione di immobile ad uso artigianale/commerciale in viale Porta Adige;

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 05/12/2001 prot. n. 34262

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di costruzione di immobile ad uso artigianale/commerciale in viale Porta Adige;

- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE UT 632/05 del 26/05/2005 pg. 35709

Intestazione: [REDACTED]

per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere da ATTIVITA' ARTIGIANALE ad ATTIVITA' COMMERCIALE.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

La conformazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione di lievi modifiche interne quali:

- realizzazione di una parete in cartongesso nella zona "ripostiglio" per ricavare un disimpegno tra suddetto locale e l'ampia zona commerciale;
 - apertura di una finestra interna sulla parete di divisione tra ripostiglio e spazio commerciale;
- regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36. In alternativa si potrà ovviare alla presentazione della sanatoria provvedendo alla rimessa in pristino dello stato autorizzato.

Spese presunte di regolarizzazione: € 3.000,00

(salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione)

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:

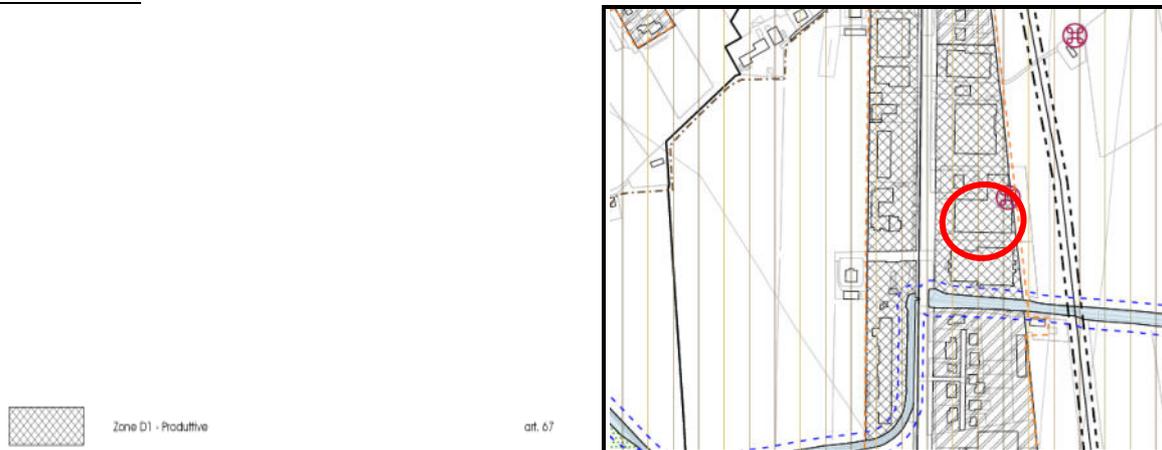
Vista la cartografia allegata al Piano degli Interventi vigente, le particelle **213** al Foglio 12 del Catasto Terreni è compresa nella Z.T.O.: **Zona D1 – Produttiva;**

La normativa prevista per questa Zona sono riportate nelle N.T.O. del .P.I. all'art. 67.

- *Immobile soggetto a convenzione: NO;*

- *Immobilie sottoposto a vincolo di carattere urbanistico*: SI (spazi comuni privati vincolati ad uso pubblico)
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità*: NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I.* : SI

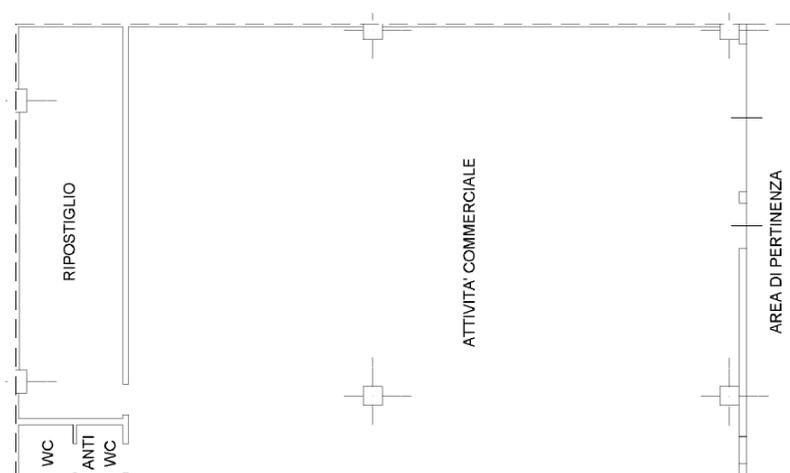
ESTRATTO P.I.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile a destinazione commerciale, attualmente libero, è parte di un più grande edificio condominiale denominato "Centro nord-est", composto da 15 unità per la maggior parte ad uso negozio o magazzino. Ha una superficie lorda di circa 228 mq ed è composto da un ampio locale principale di circa 190 mq più un locale igienico dotato di antibagno ed un lungo e stretto ripostiglio di circa 28 mq. L'ingresso è dotato di un largo portone con apertura a "pacchetto" ed una separata porta pedonale. Costituita da una struttura prefabbricata in cemento armato con pavimentazione interna in cemento levigato al quarzo, si presenta in discreto stato di manutenzione; l'impianto elettrico è contenuto in tubi e prese esterne alle pareti e l'impianto di riscaldamento risulta attualmente assente. L'intero fabbricato è gestito a livello condominiale. Sull'area esterna comune sono presenti dei parcheggi.

Riproduzione grafica non in scala



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Attività commerciale con ripostiglio	Superf. lorda	Circa 228,00	1,00	228,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima: La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**".

Nel caso specifico, l'immobile è collocato in zona periferica non prettamente a carattere produttivo e per questo rientra in un segmento particolare di mercato distinto dai fabbricati limitrofi.

Quindi analizzando lo specifico mercato, è stato individuato un solo immobile equiparabile collocato nello stesso complesso condominiale compravenduto al prezzo di € 60.000,00 il 29 luglio 2022 con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo rep. 23008, avente i seguenti dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. Urb. BP Foglio 12 Particella 213 sub 14, tralasciando quindi altre compravendite di immobili in zone limitrofe che per caratteristiche tecnico-economiche altererebbero la comparazione.

Trattasi quindi di valutazione mono-parametrica.

8.2 Fonti di informazione: Agenzia delle Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di pubblicità immobiliare e Ufficio del Registro). Altre informazioni sono state assunte presso operatori economici del settore ed è stato analizzato il mercato immobiliare della zona. Inoltre si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi

caratteristiche	Comparabile		Subject
	immobile compravenduto con atto del 29/07/2022	DETERMINAZIONE VALORE SUBJECT per comparazione	immobile oggetto di valutazione
Prezzo totale PRZ (€)	60.000,00	60.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	20	-€ 500,00	0
Superficie catastale SUP (mq)	220,00	-€ 1.090,91	216,00
Balconi BAL (mq)	0,00	€ -	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00		0,00
Cantina CAN (mq)	0,00		0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	€ -	0,00
Altre superfici (mq) portico	0,00	€ -	0,00
Altre superfici (mq) sottotetto	0,00	€ -	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	€ -	0,00
Servizi SER (n)	1		1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0
Altri impianti (IMP) 0-1	0		0
Livello del piano LIV (n)	0		0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2		2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2		2
valore subject:		€ 58.409,09	

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\(\annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,000
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(portico)/p(SUP)	0,350
p(sottotetto)/p(SUP)	0,600
p(LIV)/PRZ	0,010
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	220,00
SUP commerciale subject	216,00

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	272,73
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	272,73
Prezzo medio SUBJECT	270,39
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	270,39

verifica: $(P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min} =$	0,86 < 10%
VALORE SUBJECT: €	58.409,09

Valore complessivo diritto e quote € 58.409,09

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia da vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese, come da disposizione del G.E.	- € 8.761,36
Spese presunte di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	- € 4.000,00
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio comunicate dall'amministratore	- € 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.147,73

Prezzo di vendita arrotondato nello stato in cui si trova: € 41.000,00 (euro quarantunomila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 22/04/2024

L'esperto
arch. Paolo Turra



Allegati:

- A - copia atto di provenienza;
- B – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- C - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni,);
- D - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- E – pratiche edilizie acquisite;
- F - documentazione fotografica.