

# 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 2**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Immobili in Comune di Rovigo presso "area Tosi"

Rovigo li 17/06/2024

Esperto alla stima

**ARCHITETTOPAOLOTURRA**  
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale  
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo  
Telefono 0425 24864  
E mail [arch.paolo.turra@awn.it](mailto:arch.paolo.turra@awn.it)

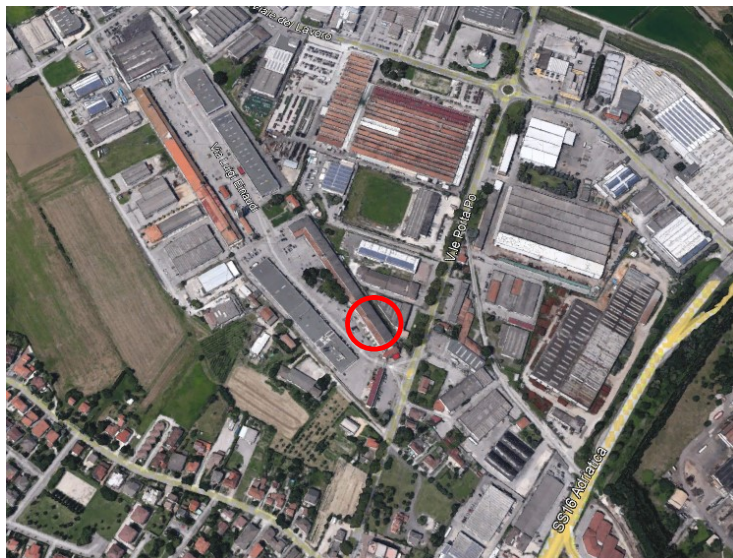
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Completa;

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

## Beni in Comune di Rovigo, via Einaudi 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Immobile ad uso ufficio che è parte di un complesso condominiale polifunzionale sito in "Area Tosi";



#### Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

#### Identificati al Catasto Fabbricati:

[REDACTED] proprietà quota di 1/1;

#### COMUNE DI ROVIGO SEZ. URB. BO:

Foglio 2, Particella n. 209 sub. 78, cat. A/10, cl. 1, Cons. 4,5 vani, Rendita € 894,76; Viale Porta Po 94, p.T;

Confini: Nord e sud area comune, galleria comune, est particella 939, 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, ivi compresa l'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato censita al Catasto Terreni, Comune di Rovigo, Foglio 2 particella 209 graffata con particella 936 classificata Ente Urbano.

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 per una diversa partizione degli spazi realizzata con pareti in cartongesso, che per quanto riportato al successivo paragrafo 7.1 "Conformità Edilizia" potranno essere regolarizzate con pratica DOCCA.

- Spese di regolarizzazione

Spese tecniche e oneri catastali presunti: € 1.000,00

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Originariamente destinato a laboratorio artigianale, questo immobile è stato successivamente trasformato in ufficio. Ha una superficie lorda di circa 88 mq (93 mq catastali) ed è composto da un ampio vano d'ingresso, una stanza, un bagno con antibagno ed un locale ad uso archivio.

L'accesso è rialzato rispetto all'antistante parcheggio e si devono superare 4 gradini.

E' da verificare la conformità e completezza degli impianti tecnologici che allestiscono questo immobile.

- Caratteristiche della zona: l'immobile è collocato a sud-ovest del centro cittadino in una zona in cui sono presenti insediamenti produttivi/commerciali/terziari, dotata di numerosi parcheggi;

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

- Caratteristiche zone limitrofe: anche nelle zone limitrofe sono presenti prevalentemente attività produttive, commerciali e direzionali.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità della procedura. Al momento del sopralluogo erano presenti dei beni mobili che verranno rimossi 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 05/06/2003 ai nn. 5583 RG / 1277 RP;**

a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Società per Azioni** con sede a Padova CF 02691680280, dom. ipo eletto presso sede di Rovigo, contro

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notaio Sergio Viscardini del 27/05/2003 rep. 109.412/26.584 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: € 186.000,00 - Importo capitale: € 93.000,00;

- **ANNOTAZIONE presentata il 20/04/2023 ai nn. 3326 RG / 401 RP**, per rettifica (Rinnovazione);.

-- **Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Rovigo in data 20/04/2023 ai nn. 3326 RG / 401 RP;**

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

Concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notaio Sergio Viscardini del 27/05/2003 rep. 109.412/26.584 gravante sull'immobile in oggetto per la quota di proprietà di 1/1 e sui pertinenti diritti di comproprietà delle parti comuni; Nota di rettifica alla formalità trascritta a Rovigo il 05/06/2003 ai nn. 5583/1277; Importo ipoteca: € 186.000,00 - Importo capitale: € 93.000,00;

- **ANNOTAZIONE presentata il 20/04/2023 ai nn. 3326 RG / 401 RP**, per rettifica (Rinnovazione);

#### 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:** l'amministratore condominiale [REDACTED] ha comunicato che le spese annue ordinarie di gestione per questo immobile ammontano mediamente a circa € 250,00;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** secondo le informazioni fornite dall'amministratore, le spese insolute dell'ultimo biennio, consistenti in spese ordinarie oltre a quelle straordinarie urgenti eseguite per il rifacimento della nuova linea acqua potabile ammontano a circa € 240 per l'esercizio 2022, circa € 210 per l'esercizio 2023 e circa € 550 di spese straordinarie per totali € 1.000,00 circa; Si informa che al suddetto importo si dovranno aggiungere i costi di perdita al momento non quantificabili che ammontano a circa € 10.000 da suddividere in millesimi;

- **Millesimi di proprietà:** 8,12;

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** con l'attuale conformazione esterna degli spazi, l'unità non permette l'accesso a persone con limitate capacità motorie;

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'area condominiale antistante è vincolata a parcheggio di uso pubblico;

- **Attestazione Prestazione Energetica:** non redatta;

- **Indice di prestazione energetica:** da determinare;

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

#### **Avvertenze ulteriori:**

- l'originario impianto edilizio a destinazione "capannone artigianale" risale all'anno 1959 ed è stato sostanzialmente ristrutturato nei primi anni del 1990 e trasformato e suddiviso in più unità nel 2000;

- non è stato possibile verificare la conformità e completezza degli impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente controllati da ditta specializzata, nonché la conformità edilizia degli spazi condominiali.

Di tutti questi aspetti e di eventuali vizi o difetti qui non evidenziati che potrebbero emergere successivamente, se ne è tenuto conto nella valorizzazione finale dell'immobile e si ritengono 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 18/09/2001 al 09/02/2004 la proprietà degli immobili in oggetto è di [REDACTED]  
[REDACTED] pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 18/09/2001 rep. 100.329 trascritto a Rovigo il 04/10/2001 ai nn 8510/5926 da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

La ricerca delle pratiche edilizie pertinenti l'immobile in oggetto è stata lunga e articolata a seguito dell'originaria natura del complesso edilizio in cui è collocato e la sua ampia estensione, costituito da numerosi fabbricati adibiti alla produzione di mobili, realizzati con vari interventi e successivamente modificati e trasformati con la dismissione dell'attività produttiva.

In particolare, le pratiche edilizie individuate che specificatamente riguardano l'immobile in oggetto o la porzione di fabbricato in esso contenuto sono le seguenti:

- **LICENZA EDILIZIA N. 691 del 17/06/1959 prot. 9922;**

intestata a [REDACTED]

per la costruzione del 2° lotto capannoni interni a servizio dello stabilimento per la fabbricazione del mobile;

- **AUTORIZZAZIONE del 15/07/1997 U.T n 358, PROT. GEN. n. 6071 del 08/04/1997;**

intestata a [REDACTED]

per lavori di demolizione parziale fabbricati esistenti su parte di immobile ad uso industriale;

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 383 del 06/10/1998 U.T. 849/98, P.G. n. 10680 del 22/06/1998;**

intestata a [REDACTED]

per lavori di ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso magazzino, lavorazione e spedizione mobili;

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 71 del 23/02/2000 U.T. 1864/99, P.G. n. 27331 del 10/12/1999;**

intestata a [REDACTED]

per lavori di ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso magazzino, lavorazione e spedizione mobili;

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 454 del 18/10/2000 U.T. 1097/00, P.G. n. 21424 del 28/07/2000;**

intestata a [REDACTED]

per lavori di variante a sanatoria parziale LR 61/85 art. 97 – 3° comma alla C.E. n. 71/00 – UT 1864/99;

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 384 del 19/07/2001 U.T. 614/01, P.G. n. 12263 del 27/04/2001;**

intestata a [REDACTED]

[REDACTED] (aggiunta con autorizzazione del Dirigente del 29/10/2001);

per lavori di variante parziale alla C.E. n. 71/00 – UT 1864/99 e n. 454/00 UT 1097/00 e riferimento DIA UT 874/00, UT 1665/00, UT 37/01, UT 526/ 01;

- D.I.A. U.T. 1107/01, P.G. n. 22376 del 20/07/2001;

intestata a [REDACTED]

per lavori di costruzione di partizioni interne per ricavo servizi igienici, chiusura vano ascensore non più in uso;

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' POS. 222/01 PROT. N. 34863 DEL 19/11/2001;

intestata a [REDACTED]

per lavori di ristrutturazione di un corpo di fabbrica con ricavo di unità immobiliari a destinazione Laboratorio;

- D.I.A. U.T. 1694/01, P.G. n. 37490 del 30/11/2001;

intestata a [REDACTED]

per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere.

### 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 la realizzazione di una parete in cartongesso in prossimità del locale igienico per il ricavo di una stanza e lo spostamento della porta d'ingresso dell'antibagno sulla parete frontale, - rif. D.I.A. UT 1694/01 del 30/11/2001 - regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e s.m.i.

*Spese tecniche e sanzioni amministrative presunte per la 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 **209 e 936** al Foglio 2 del Catasto Terreni è compresa nella Z.T.O.: **Zona D1 – Produttiva;**

Le disposizioni previste per questa Zona sono riportate nelle N.T.O. del .P.I. all'art. 67.

- *Immobile soggetto a convenzione:* NO;

- *Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:* SI (spazi comuni privati vincolati ad uso pubblico)

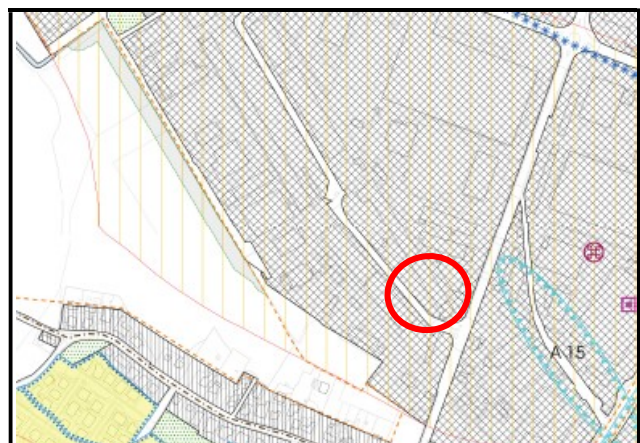
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO

- *Dichiarazione di conformità con il P.I. :* SI

### ESTRATTO P.I.



art. 67



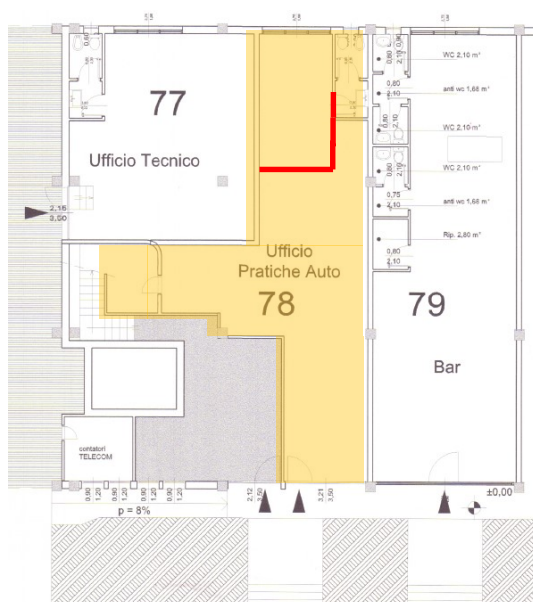
## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

L'ufficio è collocato al piano terra (rialzato) di un articolato edificio condominiale che è parte della c.d "area Tosi". Ha una superficie lorda di circa 88 mq (93 mq catastali) ed è composto da un ampio vano d'ingresso, una stanza, un locale igienico con antibagno ed un locale archivio.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato e murature di tamponamento in laterizio, intonacate su entrambi i lati; i solai intermedi sono in latero-cemento chiuso da serramenti in alluminio e vetro; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed in genere gli impianti tecnologici che lo allestiscono dovranno essere verificati da ditta specializzata per testarne la completezza e conformità.

La pavimentazione dei locali sono in piastrelle di ceramica ed i muri tinteggiati; le partizioni interne sono state realizzate con pareti in cartongesso e complessivamente questo ufficio si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

*Riproduzione grafica non in scala*



## CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Sub. 78</b>	Ufficio	Superficie catastale	93,00	1,00	93,00

## 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 un tempo parte di un vecchio complesso produttivo degli anni 60 poi dismesso e trasformato in un'area polifunzionale e per questo rientra in un segmento particolare di mercato distinto dalle zone limitrofe.

Quindi analizzando lo specifico mercato, è stato individuato un solo immobile equiparabile collocato nello stesso complesso condominiale compravenduto al prezzo di € 50.000,00 il 5 giugno 2020 con atto del notaio Giovanna Morena di Rovigo rep. 16.730, avente i seguenti dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Rovigo Sez. Urb. BO Foglio 2 Particella 209 sub 190 (ex sub 34), tralasciando quindi altre compravendite di immobili in fabbricati limitrofi 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 in loco 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 (€)	50.000,00	50.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	48	-€ 1.000,00	0
Superficie catastale SUP (mq)	110,00	-€ 7.727,27	93,00
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)	1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	1		1
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:		€ 41.272,73	



2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,350
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	110,00
SUP commerciale subject	93,00
4.Calcolo del prezzo marginale	
	€/mq
Prezzo medio comparabile A	454,55
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	454,55
Prezzo medio SUBJECT	443,77
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	443,77
verifica: $(P_{max} - P_{min}) * 100 / P_{min} =$	2,43 < 10%
VALORE SUBJECT: €	41.272,73

**Valore complessivo diritto e quote € 41.272,73**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

<b>Riduzione</b> 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.	<b>- € 6.190,91</b>
Spese presunte di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	<b>- € 4.000,00</b>
Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio comunicate dall'amministratore	<b>- € 1.000,00</b>

**Valore complessivo diritto e quota al netto delle decurtazioni € 30.081,82**

**Prezzo di vendita arrotondato nello stato in cui si trova: € 30.000,00 (euro trentamila/00);**

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

Rovigo li 17/06/2024

L'esperto  
arch. Paolo Turra



**Allegati:**

A - copia atto di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, );

C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – pratiche edilizie acquisite;

E - documentazione fotografica.