

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2023

INCARICO COD. CTU 675



LOTTO 5
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI NEGOZIETTO DI MQ.6 A ROVIGO,
P.ZZA VITTORIO EMANUELE II CIV.26

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
27/06/24	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

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



 [REDACTED]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2023
[REDACTED]

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

LOTTO 5
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI NEGOZIETTO DI MQ.6 A ROVIGO,
P.ZZA VITTORIO EMANUELE II CIV.26

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



INDICE SINTETICO Lotto: 5

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di negozietto di piccole dimensioni al piano terra di mq. 6 catastali, posizionato in zona centrale di Rovigo, Piazza Vittorio Emanuele II civico 26

Angolo vicolo Leoncino

Corpo: A

Categoria: negozio

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 189 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 325,37

Categoria C/1, Classe 12, Consistenza 6 m², Indirizzo: PIAZZA VITTORIO EMANUELE II n. 26
Piano T

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 TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 18, mappale 189** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 320 mq

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

Confini intero lotto:

nord vicolo Leoncino e mapp. 189 sub 41; est mapp. 189 sub 41 e 13; sud mapp. 189 Sub 13 e portico , est portico e Vicolo leoncino

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **LIBERO**.

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di negozio di piccole dimensioni al piano terra di mq. 6 catastali, posizionato in zona centrale di Rovigo, Piazza Vittorio Emanuele II civico 26
Angolo vicolo Leoncino

Lotto: 5

Valore complessivo intero: € 20.750,00

Valore che si arrotonda ad: € 20.000,00



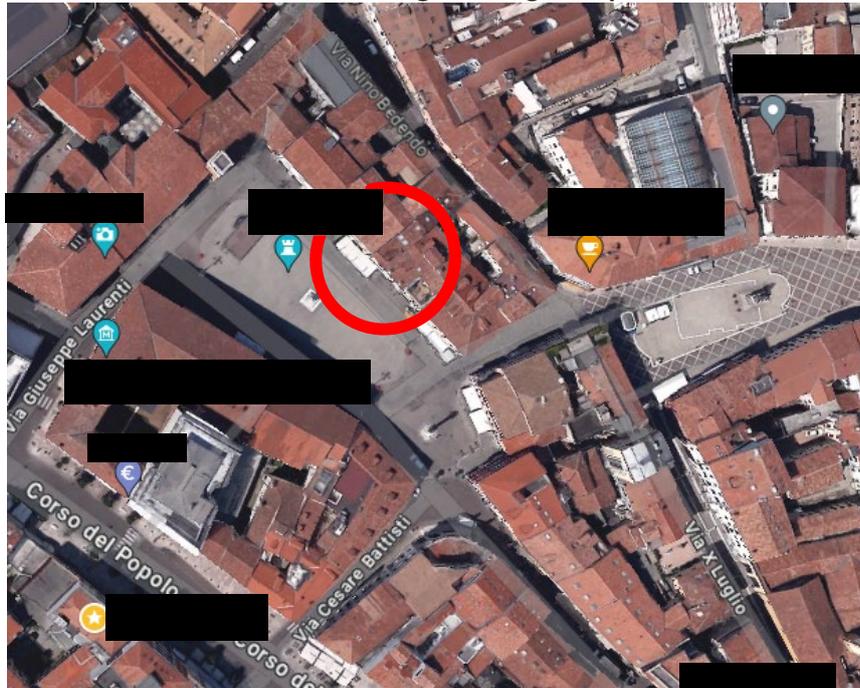
Comune di ROVIGO
Piazza VITTORIO EMANUELE II civ 26
PIANO TERRA

Lotto: 5

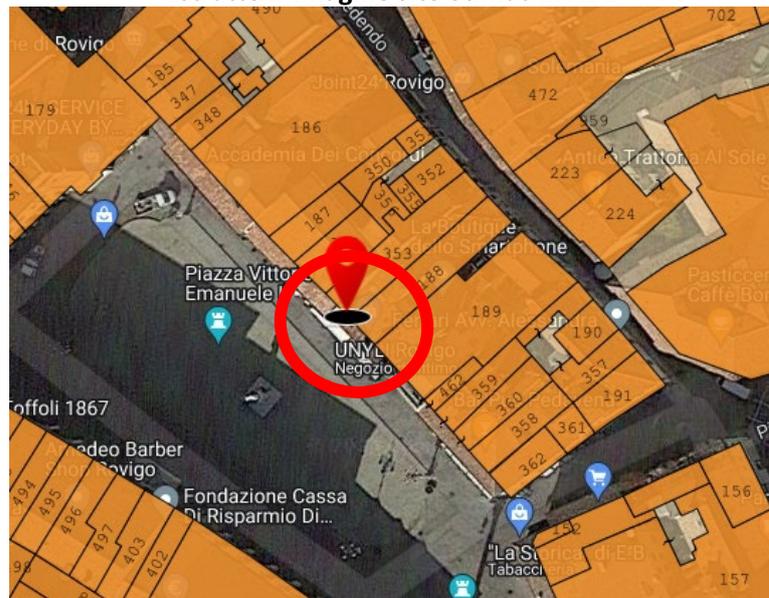
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di negozio di piccole dimensioni al piano Terra di mq. 6 catastali, posizionato in zona centrale di Rovigo, Piazza Vittorio Emanuele II civico 26 Angolo vicolo Leoncino

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Negozio di mq.6 al piano terra, Piazza Vittorio Emanuele II civico 26, Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

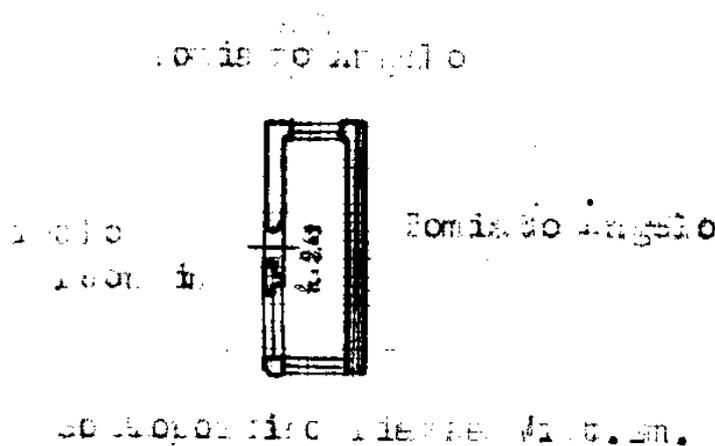
COMUNE DI ROVIGO sezione urbana ROVIGO

- **Foglio RO 18 particella 189 subalterno 1,**

Classamento: Rendita: Euro 325,37

Categoria C/1, Classe 12, Consistenza 6 m², Indirizzo: PIAZZA VITTORIO EMANUELE II n. 26 Piano TDerivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Planimetria mapp. 189 Sub 1 rappresentata non in scala***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 TERRENI

COMUNE DI ROVIGO sezione ROVIGO

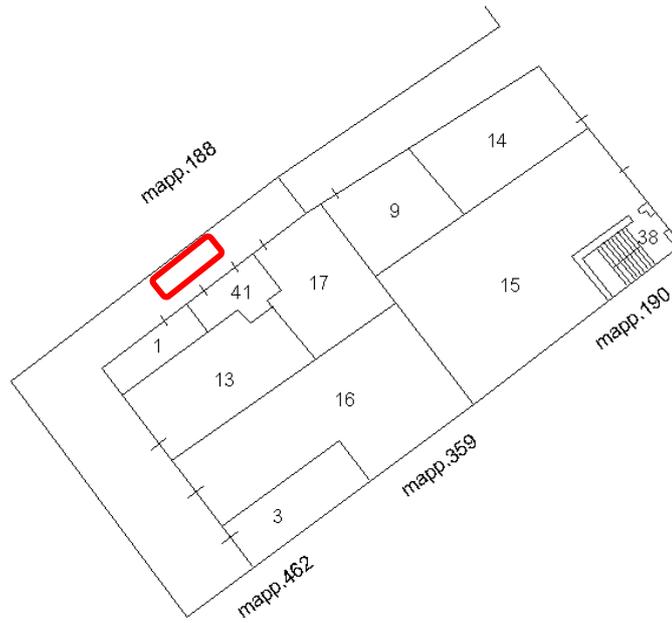
Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

- **foglio 18, mappale 189** qualita ENTE URBANO, superficie catastale 320 mq

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



Elaborato planimetrico riprodotto non in scala



PIANO TERRA

Estratto di mappa



Confini intero lotto:

nord vicolo Leoncino e mapp. 189 sub 41; est mapp. 189 sub 41 e 13; sud mapp. 189 Sub 13 e portico , est portico e Vicolo leoncino



Conformità catastale: essenzialmente conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi che il vano sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale per forma e dimensioni.

Nella planimetria catastale però non è riportato il foro schermo/vetrina a sinistra della porta, presente invece sulla pratica edilizia. E è riportata una finestrella a nord che invece è stata chiusa. Ciò non comporta alcuna variazione di categoria, superficie, rendita catastale. Sarà comunque da regolarizzare a cura dei futuri acquirenti.

SPESE COSTI. Per la regolarizzazione catastale si prevede un costo INDICATIVO E PRESUNTO di **euro 500**.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di negozio di piccole dimensioni al piano terra di mq. 6 catastali, posizionato in zona centrale di Rovigo, Piazza Vittorio Emanuele II civico 26 Angolo vicolo Leoncino

Caratteristiche zona: residenziale comm.le direz.le

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:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava **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:**

Con verifica del **27/06/2024 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:**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non conosciute

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

Nessuna

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]

[REDACTED] contro [REDACTED]



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 27/06/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Attestazione Prestazione Energetica: per l'unità immobiliare non è presente APE in quanto non è dotata di alcun impianto.

Il negozietto in realtà si presenta più funzionale come spazio vetrina per esposizioni, meno a sosta continua di personale. Non è dotato di Servizi, ed anzi presenta spazi angusti per installare scrivanie o armadi, ma idonei per cartelli pubblicitari ed esposizioni fisse molto visibili dal portico in piazza e dal vicolo. Ci sono predisposizioni di impianti video e per pannelli digitali. In precedenza era adibito ad edicola per giornali.

Rientra una quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli artt. 1117 e segg. C.C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 21/06/2002

Proprieta' 1/1.

Atto di compravendita del 21/06/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 74264. Registrato a Rovigo il 11/07/2002 al n.1090 serie 1V. Trascrizione n. 4252.1/2002 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 11/07/2002. Trascrizione a favore del 10/07/2002 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 6507.

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:

Identificativo: U.T. n.1508/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA - Denuncia di inizio attività

Per lavori: Sostituzione vetrine con leggere modifiche forometriche e lavori di straordinaria manutenzione di un negozio – ex edicola in P.zza Vittorio Emanuele II n.26.

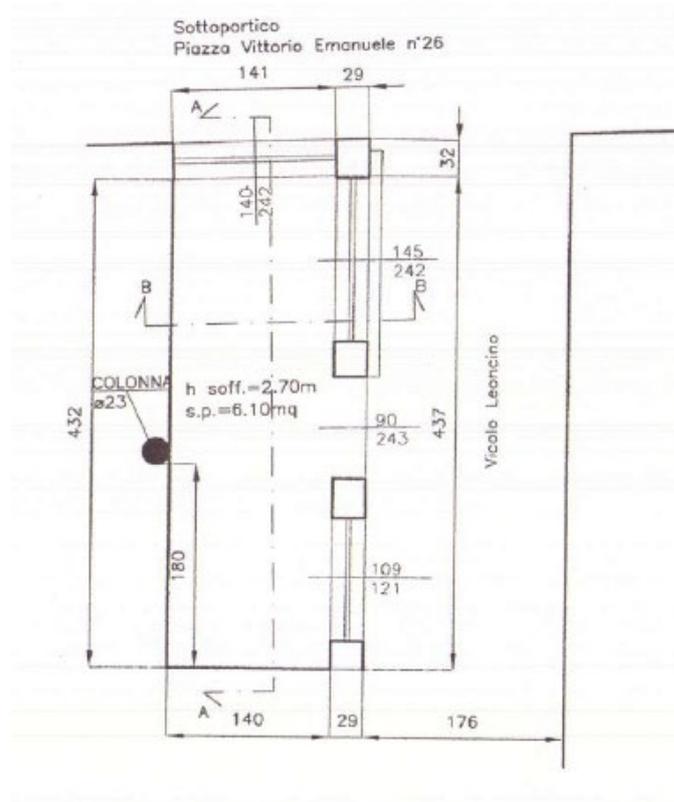
Pratica DIA presentata con prot. 38109 del 25/10/2002. Certificato di collaudo finale delle opere prot.45879 del 20/12/2002.

7.1 Conformità edilizia:

La situazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza con la pratica edilizia acquisita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.



PRATICA EDILIZIA

**7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:**

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile in oggetto è compreso in zona A1A – Centro storico del capoluogo. Categoria d'intervento D1.

ESTRATTO P.R.G.

**LEGENDA****1. ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

- | | |
|--|---|
| | A1A CENTRO STORICO DEL CAPLUOGO |
| | 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: **Negozi**

Trattasi di negozietto facente parte di un fabbricato storico. E' stato utilizzato come spazio espositivo e di rappresentanza dalla proprietà. La vetrina principale si affaccia sul portico di P.zza Vittorio Emanuele II mentre le altre vetrine prospettano sul sottoportico di vic.lo Leoncino. La struttura edilizia è di vecchia costruzione ma in buono stato di conservazione. I serramenti sono in alluminio; un foro/porta su vicolo Leoncino è occupato da schermo-vetrina con comandi per la visione interattiva. Il pavimento risulta parzialmente ricoperto da linoleum. Il negozio, di superficie netta pari a 6 mq, è dotato di impianto elettrico con illuminazione a tubi al neon e puntuale ma sprovvisto di impianto di riscaldamento. Sul muro ovest è presente colonna storica recuperata.

L'eventuale costo per la rimozione di schermo o altre predisposizioni viene considerato nella valutazione di stima. Il negozietto in realtà si presenta più funzionale come spazio vetrina per esposizioni, meno a sosta continua di personale. Non è dotato di Servizi, ed anzi presenta spazi angusti per installare scrivanie o armadi, ma idonei per cartelli pubblicitari ed esposizioni fisse molto visibili dal portico in piazza e dal vicolo. Ci sono predisposizioni di impianti video e per pannelli digitali. In precedenza era adibito ad edicola per giornali

TABELLA DELLE SUPERFICI NETTA

	TOTALE MQ	COEFF	SUP. EQUIV.
NEGOZIO	6,00	1	6,00

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 reddituale. Considerando che il bene in oggetto può essere messo a reddito affittandolo a canoni che si aggirano dai 100 ai 200 €/m, con canoni più alti se locato ad uso piccolo negozio (tabaccheria edicola o altro) a seguito di interventi di adattamento. Considerando l'acquisto come investimento che costituisce rendita perpetua di 150 €/m (1.800 €/a), al tasso lordo di investimento pari al 6%, il valore attuale della rendita dalle formule di matematica finanziaria sarà pari a

$$V_a = R / i = 1800 / 0.06 = 30.000$$

A tale valore sarà da detrarre il costo per eventuali interventi di adattamento, stimati indicativi e presunti (dipenderanno dalla funzionalità e dal nuovo utilizzo) pari a 5.000 euro; si ricava un valore di stima pari ad euro 25.000

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 (centro storico con isola pedonale)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (sacrificate);
- la vetustà del fabbricato (fabbricato storico, ultima pratica del 2002);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici ridotte per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati comm.li);
- la dotazione degli impianti tecnologici (particolari);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e vetrate);
- 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, trattandosi di unità molto piccola);



In merito al più probabile prezzo adottato, si è fatto riferimento a quello 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.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore di stima:

€ 25.000 a corpo

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 negozio

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali. La superficie ricavata dalle planimetrie concessionate, che non sono state verificate sul posto, porta a 7,9 mq.

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 lotto 5

**Quota 1/1 di PIENA proprietà di:
NEGOZIO AL P.TERRA di mq. 6**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 25.000,00**

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%) **€ - 3.750,00**

Riduzione per costi di regolarizzazione catastale **€ - 500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.750,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 20.000,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 27/06/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) COMUNE

Data 27/06/2024

IL TECNICO

