
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:
**MOBILCOSTA DI TAGLIARI STEFANO E SCHIESARO DANTE SNC IN
LIQUIDAZIONE**

N. 33/2024

Giudice: **Dr.ssa Pia Todisco**

Curatore:
Dott. Nicola Rizzo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 2
Aggiornamento del 12/06/226

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 091701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Il presente elaborato integra e sostituisce la precedente versione depositata in data 26/03/2025 al fine di aggiornare la situazione ipotecaria risultante dai pubblici registri immobiliari successivamente alla data della perizia originariamente depositata.

Fermo il Resto.

Beni in **Rovigo (RO)**

Via Miani 33

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Quota di 1/2 di piena proprietà relativa ad un appartamento sito al 2° piano e di un garage al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio San Marco".**

Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ROVIGO

- Sez. RO Foglio 19 Particella 334 Sub 10, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Sup cat. 127 mq, Rendita € 529,37

Via Giovanni Miani 33 int. 8 piano 2

- Sez. RO Foglio 19 Particella 334 Sub 20, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Sup cat. 22 mq, Rendita € 52,06

Via Giovanni Miani 33 int. 6 piano S1

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ROVIGO

- Foglio 19 Particella 334, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.09.53,
(sedime dell'edificio che ricomprende i beni oggetto di stima)

Coerenze e confini

Sub 10

Nord: spazio aereo su Via Miani

Sud: spazio aereo interno e sub 76

Est: sub 67 sub 76

Ovest: mapp 334



Sub 20

- Nord: sub 76
- Est: sub 55
- Sud: Corso del Popolo
- Ovest: sub 21

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, le quali tuttavia non comportano modifica del classamento e della consistenza (come previsto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010), pertanto, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/2 di piena proprietà relativa ad un appartamento residenziale con annesso garage facente parte del Condominio San Marco, collocato nel centro storico di Rovigo.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, direzionale

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 51.000 abitanti, fra i quali scuole materne, elementari, medie, superiori ed università, negozi al dettaglio, centri commerciali, uffici postali, ambulatori medici, farmacie, stadio di rugby e calcio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni sono attualmente occupati dal Sig.
quali comproprietari per la quota di ½ ciascuno.

e dalla Sig.ra

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

- *Verbale di separazione consensuale con assegnazione diritto di abitazione*

Emesso dal Tribunale di Rovigo 07/04/2009 Rep. 2634

Trascritto a Rovigo 16/07/2009 RG 6799 RP 3965

A favore di



Con tale atto veniva assegnata al sig. : la casa coniugale,
: la proprietà della quota indivisa si ½ della casa coniugale.

Pertanto, il succitato verbale di separazione consensuale con assegnazione diritto di abitazione è da ritenersi superato in virtù della riconciliazione.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:
- Ipoteca legale a favore di

derivante da: 300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

emessa da:

iscritta a Rovigo in data 11/11/2004 ai nn. R.G. 11945, R.P. 2756.

Importo totale: € 7.678,16.; Importo Capitale: € 3.839,08

L'ipoteca colpisce

- la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a dei beni così catastalmente
identificati al Censuario di Rovigo:
NCEU: Sez. RO Fg. 19 P.III 334 Sub. 10

- Atto di obbligazione

A rogito del Notaio Viscardini di Rovigo del 19/05/1972 mediante il quale gli allora proprietari del fabbricato condominiale si obbligano a destinare in perpetuo ad uso collettivo le aree previste a galleria del fabbricato condominiale che racchiude i beni oggetto di stima.

- Servitù

Così come riportato nell'atto di acquisto dei beni oggetto di stima "l'immobile suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con ogni diritto, comproprietà, adiacenza, pertinenza, accesso e regresso, fisso ed infisso, servitù attiva e passiva, con particolare riferimento alle servitù, oneri e diritti di terzi gravanti il fabbricato di cui fanno parte le unità vendute, le quali sono dettagliatamente descritte nell'atto in data 14/11/1972 Rep. 35.509 del Notaio Giuseppe Viscardini di Rovigo, ivi registrato il 04/12/1972 al n. 2583 vol. 215".



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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuno

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale

a favore della **MASSA DEI CREDITORI DI MOBILCOSTA DI TAGLIARI STEFANO E SCHIESARO DANTE SNC IN LIQUIDAZIONE E DEI SOCI TAGLIARI STEFANO E SCHIESARO DANTE**

Contro MOBILCOSTA DI TAGLIARI STEFANO E SCHIESARO DANTE SNC IN LIQUIDAZIONE

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 51 in data 16/09/2024, trascritto a Rovigo in data 02/01/2025 ai nn. R.G. 2, R.P. 2.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificato al Censuario di Rovigo

NCEU: Sez. RO Fg. 19 P.IIa 334 sub 10 20

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 95389/2018

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

I beni rispettano i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza riferita all'epoca di costruzione del fabbricato e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.



- In base ad informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio San Marco nel mese di Gennaio 2025, si evidenzia che l'autorimessa condominiale attualmente risulta priva del CPI (certificato di prevenzione incendi).

- Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali, ivi compreso il CPI afferente all'autorimessa condominiale, ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile ed eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

- Il complesso condominiale è stato oggetto di un intervento di sopraelevazione in virtù di un Piano di Recupero presentato da terzi, riferito esclusivamente alle loro proprietà e che non coinvolge i beni oggetto di stima, i cui lavori sono stati interrotti in esito ad un'ordinanza di sospensione emessa dal Comune di Rovigo per irregolarità accertate ed in riferimento al quale, presso l'UT Comunale, sono in corso opportune valutazioni al fine del completamento/regolarizzazione di tali opere.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni risultano attualmente intestati ai _____ in ragione di 1/2 ciascuno, avendoli acquistati da _____ in virtù dell'atto di vendita del Notaio Sergio Viscardini del 28/09/1999 i _____ trascritto a Rovigo il 01/10/1999.

L'_____ era a sua volta proprietaria per mezzo di atto di donazione e permuta del 13/07/1995 _____ del Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo, ivi trascritto il 13/07/1995.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Rovigo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Pratiche Edilizie:

1) Licenza Edilizia UT 756/1968

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: _____

Lavori di: ricostruzione dei fabbricati in Corso del Popolo e Via Miani

Presentazione: 02/08/1968 PG 12984

Autorizzazione: 30/08/1968



2) Licenza Edilizia UT 1116/1970

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a:

Lavori di: variante del costruendo fabbricato di cui alla licenza UT 756/1968

Presentazione: 09/12/1970 PG 18666

Autorizzazione: 29/12/1970

Abitabilità: 14/07/1972 n. 8372

7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per alcune lievi variazioni sulla distribuzione interna dei vani.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere ammonti a € 3.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni – in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

I beni oggetto di stima ricadono nel centro storico di Rovigo

In base alla var. 9 del PI le categorie di intervento sono:

- ristrutturazione edilizia leggera D1: porzione su corso del Popolo
- ristrutturazione edilizia pesante D3: porzione centrale su Via Miani
- ristrutturazione edilizia media D2: porzioni a dx e sx su Via Miani

È in fase di adozione la successiva variante al PI che, con ogni probabilità, varierà le categorie di intervento ad oggi previste presso l'edificio.

Sarà onere dell'aggiudicatario assumere più precise informazioni presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rovigo.

Si dichiara la conformità urbanistica.



A. Descrizione: Quota di 1/2 di piena proprietà relativa ad un appartamento sito al 2° piano e di un garage al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio San Marco".

Trattasi della quota di 1/2 di piena proprietà di un appartamento residenziale situato al secondo piano con annesso garage al piano interrato, facente parte di un più ampio edificio denominato "Condominio San Marco", edificato nel 1972, sito nel centro storico di Rovigo, in Via Miani 33.

L'accesso avviene per mezzo dell'ingresso comune situato all'interno della galleria di collegamento tra il Corso del Popolo e Via Miani, laddove sono presenti il vano scala e gli ascensori condominiali.

L'unità abitativa di altezza 3,00 metri è composta da ingresso, cucina, soggiorno/salotto, n. 3 vani letto e n. 2 bagni.

L'intero fabbricato è composto da struttura in cemento armato e muratura intonacata e dipinta e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare presenta pavimenti parte in legno, parte in ceramica, pareti intonacate e dipinte, con eccezione dei bagni e della parete attrezzata della cucina, dove il rivestimento prevalente è di tipo ceramico.

Si rilevano serramenti interni ed esterni in legno, i secondi dotati di vetrocamera.

Il bene presenta le più comuni dotazioni impiantistiche ed è riscaldato da radiatori a parete alimentati da caldaia esclusiva.

Al piano interrato del condominio è altresì presente un garage esclusivo di circa 20 mq.

La superficie esterna lorda parametrata è di circa 135,00 mq.

Comoda divisibilità dell'immobile

Considerando la conformazione dell'immobile, con particolare riferimento alle dimensioni ed alla distribuzione degli spazi interni, si ritiene di poter affermare che il bene non risulta comodamente divisibile e non presenta idonea predisposizione ad un progetto divisionale in quanto appare impossibile in fase realizzativa la possibilità di ricavare più unità immobiliari distinte e funzionali.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:



- appartamento sito in Rovigo Via Luigi Boscolo 48, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Andrea Merlo 11/12/2023 Rep. 10.214

- appartamento con annesso garage sito in Rovigo (RO), Via Pascoli 1g, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo Santoro 20/11/2023 Rep. 8949

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, asking price come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1, Prezzario Regionale, dati ISTAT.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Residenziale	135,00	137.691,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.000,00
VALORE COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 134.691,00
VALORE PRO.QUOTA (1/2)	€ 67.345,50
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi (min. 15%)	€ 10.101,82

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.243,67
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 57.000,00

Allegati:

- ispezione ipotecaria al 08/06/2026

12 Giugno 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

