

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

e

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **275/2016 + 345/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/05/2018 ore 12

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA ROMAGNOLI**
Custode Giudiziario: **Dott. Carlo Salvagnini**

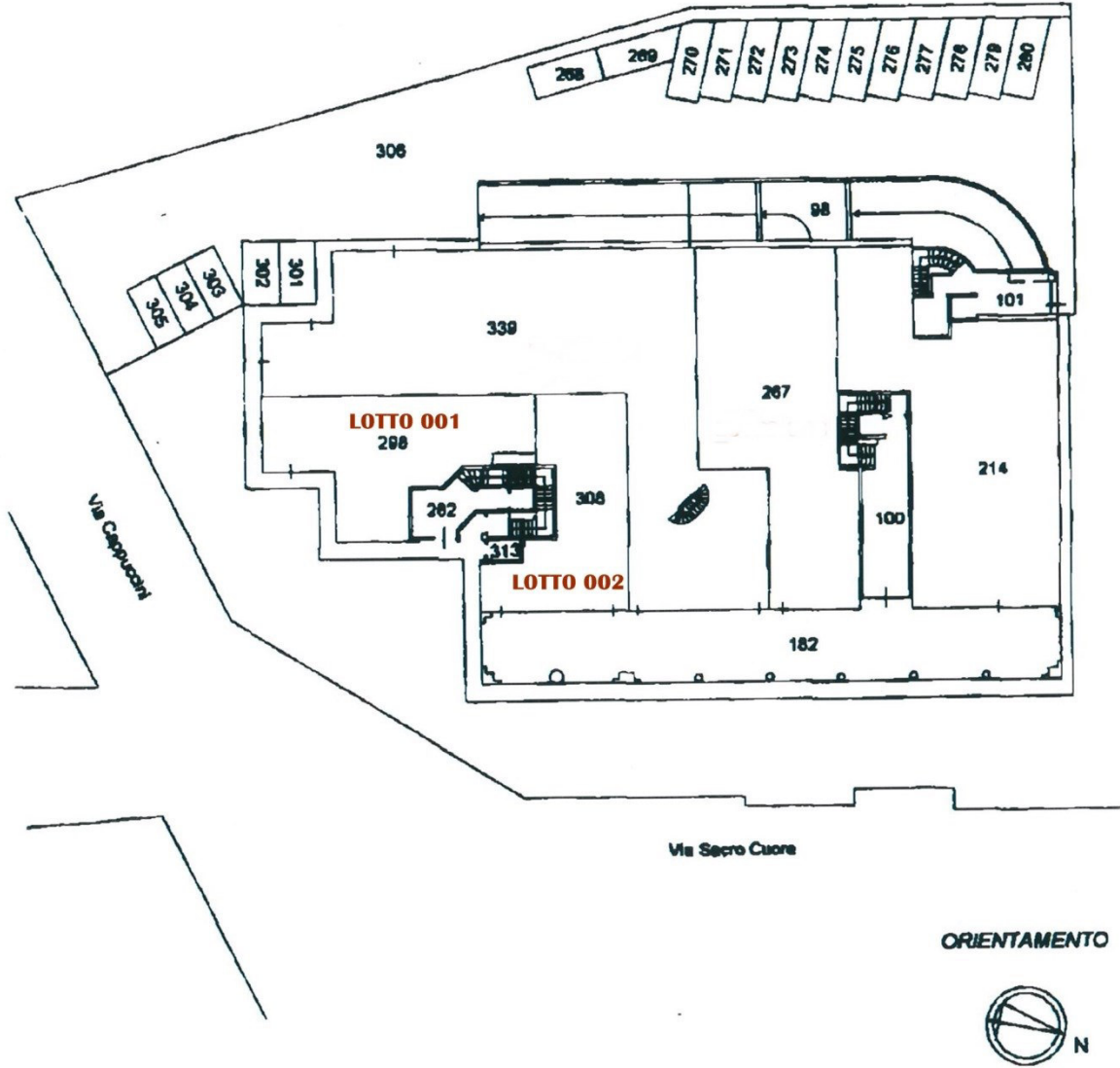


RAPPORTO PERITALE
AGGIORNAMENTO Marzo 2022
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: **Geom. Fabio Penna**
Codice fiscale: PNNFBA57T12I938C P.Iva 00704470293
Studio in: C.so del Popolo 90 - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 25823
Email: volapf@libero.it
Pec: fabio.penna@geopec.it



PIANO TERRA
(Fabbricato A)



Beni in **Rovigo (Rovigo)**

Località/Frazione

via Sacro Cuore 3

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Rovigo (Rovigo) CAP: 45100, via Del Sacro Cuore n.3

Note: Ufficio al piano terreno corpo fabbrica "A" del complesso immobiliare denominato "Rovigo Ovest"

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno per le unità in perizia

Identificato al catasto Fabbricati:

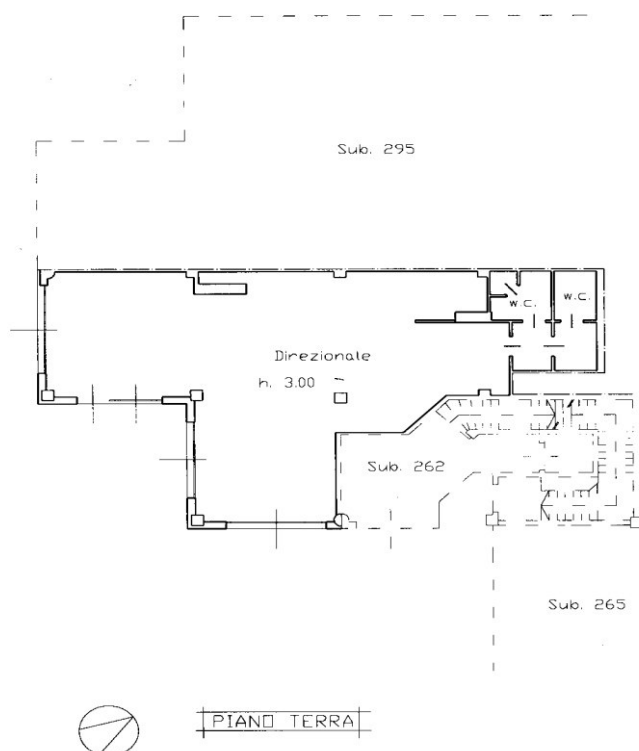
Intestazione: [REDACTED] foglio 26, particella 30, subalterno 298, indirizzo via Del Sacro Cuore n.3, piano Terra, comune ROVIGO, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 7,5, rendita € € 1859,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: 38,60

Confini: Unità in complesso immobiliare tra le vie Sacro Cuore-via Rosmini e via Cappuccini

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Regolamento Condominiale e Tabelle Millesimali allegate all'Atto Notaio Viscardini del 29/06/2001 Rep. 99249 -Trascritto a Rovigo il 19/07/2001 ai nn. 6636/4749



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Ufficio piano terreno corpo fabbrica "A" del complesso immobiliare denominato "Rovigo Ovest"

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Pubblici, Farmacie, Scuole, Negozi

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello medioevale.

Principali collegamenti pubblici: Bus

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:* N R

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Descrizione onere: Atto d'Obbligo Edilizio al Comune di Rovigo; A rogito di Notaio Bellezza in data 02/10/2002 ai nn. 32972/5799; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/10/2002 ai nn. 9871/6335; Atto sottoscritto [REDACTED] portante vincolo di destinazione ad uso pubblico, gravante sul portico mappale 26 sub 182 ..

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo al Comune di Rovigo; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 07/01/1999 ai nn. 83/57; Vincolo di destinazione d'uso pubblico aree urbanizzazione secondaria (verde, pedonale, e parcheggio).

- Descrizione onere: Servitù di passaggio a favore ENEL; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 21/01/1999 ai nn. 588/424;

- Descrizione onere: Convenzione edilizia; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 22/02/1993 ai nn. 1415/1040; Successivamente modificata con annotazione in data 15/10/2002 n. 1398.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* N R

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT Banca d'Impresa Spa banca contro [REDACTED] Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 4.400.000,00; Importo capitale: € 2.200.000,00 ; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 30/12/2005 ai nn. 14753/3990 ; Note: SI PRECISA che nella Relazione Notarile si riporta che tale Ipoteca è gravante , insieme a maggior consistenza,, sulle unità di cui al mappale 30 sub 308 (già 265), 298,267,259,260,300 (già 287), 347 (già 281/parte e 282/parte) e 349 (già 282/parte) . SI PRECISA , altresì, che è stata "stipulata" [REDACTED]



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde Banca contro [REDACTED] Importo ipoteca: L. 42.500.000.000 ; Iscritto/trascritto a Rovigo in data 01/12/1995 ai nn. 8258/1282 ; Note: RINNOVATA con Trascrizione in data 21/10/2015 ai nn. 7828/1196 , sull'unità mappale 30 sub 69, ma anche apparentemente sull'intera area di sedime del complesso immobiliare .

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [REDACTED] iscritto/trascritto a Rovigo in data 08/09/2016 ai nn. 7536/5176;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Rovigo in data 28/11/2016 ai nn. 9596/6412;

4.2.3 Altre trascrizioni:

SENTENZA di FALLIMENTO TRIBUNALE di MILANO Rep. 701 del 28/12/2020 Trascritta a Rovigo il 21/01/2021 ai nn. 384/292 .

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 38,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/07/1987 al 15/10/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Schiavi, in data 23/07/1987, ai nn. 27204; trascritto a Rovigo, in data 29/07/1987, ai nn. 5705/4058.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/10/1999 al 02/08/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio bellezza, in data 15/10/1999, ai nn. 21872; trascritto a Rovigo, in data 11/11/1999, ai nn. 9351/6089.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/08/2002 al 28/12/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellezza , in data 02/08/2002, ai nn. 32648/5684; trascritto a Rovigo, in data 12/09/2002, ai nn. 8485/5497.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grammatica, in data 28/12/2015, ai nn. 5351/3287; trascritto a Rovigo, in data , ai nn. 9720/6833.

PER DATI PIU' PRECISI VEDI RELAZIONI NOTARILI PRESENTI NEL FASCICOLO DI CANCELLERIA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 824/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 316/93

Per lavori: Costruzione Centro Polifunzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/06/1993 al n. di prot. 316

NOTE: Successivamente sono intervenute tutte le seguenti VARIANTI : Concessione Edilizia n. 221 del 01/06/1998 – Concessione edilizia n. 94 del 04/03/1999 – D.I.A. n. 613 del 10/05/1999 – D.I.A. n. 1617 del 09/11/2000 - D.I.A. n. 283 del 01/03/2001 - Concessione Edilizia n. 562 del 30/10/2001 – D.I.A. n. 18 del 10/01/2002 – D.I.A. n. 367 del 21/03/2002 - Concessione Edilizia n. 31 del 29/01/2003 (sanatoria L.R. 61/85) - Concessione edilizia n. 182 del 15/05/2003 - Permesso di Costituire n. 441 del 03/12/2003 - Permesso di Costruire n. 134 del 17/05/2004 - DIA n. 2199 del 28/12/2004 - D.I.A. n. 1203 del 04/10/2005 - DIA n. 1260 del 13/10/2005 – D.I.A n. 1384 del 03/11/2006

A cui corrispondono i seguenti certificati di AGIBILITA' – Prot. 28190 del 19/01/2000 – Prot. 28189 del 24/02/2000 – Prot. 15756 del 26/08/2002 – Prot. 31032 del 23/09/2002 – Prot. 34744 del 04/02/2004 – Prot. 34741 del 04/02/2004 – Prot. 34743 del 02/02/2004 – Prot. 29728 del 07/07/2004 – Prot. 83737 del 21/12/2005 – Prot. 16335 del 20/04/2006 – Prot. 23962 del 20/04/2006 – Prot. 2918 del 20/04/2006 – Prot. 7049 del 20/04/2006 – Prot. 64305 del 20/04/2006 – Prot. 2919 del 20/04/2006 – Prot. 18236 del 10/05/2007 -

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica alle pratiche edilizie riportate.



Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al lotto 1

Ufficio al piano terreno del "Corpo A" del complesso immobiliare polifunzionale "Rovigo Ovest" di recente costruzione finiture "a civile" e impianto riscaldamento centralizzato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti: funzionanti – riscaldamento centralizzato -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	superf. interna lorda	158,00	1,00	158,00
		158,00		158,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per quanto attiene il suo valore in una libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito il valore al quale è pervenuto con metodo sintetico per comparazione. Da informazioni assunte e confronto con immobili dalle caratteristiche simili, contratti di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato in zona e limitrofe (*Decreto di Trasferimento Tribunale di Rovigo Rep. n. 723 del 17/09/2019 - Decreto di Trasferimento Tribunale di Rovigo Rep. n. 724 del 17/09/2019 – Atto di compravendita Notaio Merlo Andrea di Rovigo Rep. n. 7750 del 28/11/2021*), ho ricavato, basandomi sulle rilevazioni dei dati economici disponibili, applicando il metodo MCA (*metodo di confronto di mercato*) un valore immobiliare che posso indicare come il più probabile dell'immobile in oggetto liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse senza indebite costrizioni.



zioni, e l'immobile è stato esposto per negoziazione per un normale periodo . Con il MCA si è provveduto a confrontare i prezzi marginali delle caratteristiche, con i quali si arrivati a determinare il valore di stima ricercato . Nell'indicazione del più probabile valore a base d'asta si è tenuto presente dello stato attuale dell'immobile in oggetto, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, vincoli, pesi, gravami e inefficienze sullo stesso .

Da quanto espresso , rilevato e conteggiato si CONFERMANO I VALORI DELLA PERIZIA GIA' IN ATTI e riportati di seguito .

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Valore ricavato con Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Complessivo
UFFICIO	158,00	€ 126.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 126.400,00
Valore corpo		€ 126.400,00
Valore complessivo intero		€ 126.400,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 126.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	158,00	€ 126.400,00	€ 126.400,00

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%) € 18.960,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.

€ 107.000,00

Data 21/03/2022

Penna geom. Fabio



Allegati già presenti in Atti
-aggiornamento visura ipotecaria .
-foto - doc. catastale - doc.urbanistica - doc.RR.II. – già presenti in atti .