

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 27/2023 - [REDACTED]

INCARICO COD. CTU 671



LOTTO 50
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICIO DI MQ.61 PIANO 1
CORSO DEL POPOLO 161, ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
20/03/2025	[REDACTED]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D:

CURATORE: [REDACTED]

Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 27/2023

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: [REDACTED]

LOTTO 50
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI UFFICIO DI MQ.61 PIANO 1
CORSO DEL POPOLO 161, ROVIGO

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

INDICE SINTETICO Lotto: 50**1. Dati Catastali**

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di unità ad uso ufficio di mq. 61 catastali, posta al piano primo, facente di parte di un pianerottolo composto da 3 uffici con corridoio comune, posti in Palazzo INA che comprende oltre 60 subalterni, in Corso del Popolo civico 161, centro Rovigo

Corpo: A

Categoria: ufficio (A/10)

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 324 subalterno 101,**

Classamento: Rendita: Euro 619,75

Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale: totale 61 m², CORSO DEL POPOLO n. 161 Piano 1

oltre a quota proporzionale di spettanza sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del complesso residenziale e quant'altro è comune per legge in un fabbricato condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C. con particolare riferimento ai seguenti enti comuni identificati di seguito e come da atto di provenienza:

ART.5) La vendita viene effettuata con la proporzionale comproprietà delle parti, enti, spazi ed impianti comuni all'intero fabbricato, con tutti i vantaggi, riserve, oneri, diritti e limitazioni come per legge e per il condominio, e con quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato, come meglio risulta dal vigente regolamento di condominio con unita tabella millesimale, che trovasi allegato a mio precedente rogito in data 13 giugno 1996, repertorio n.41342, sopra citato, che la parte acquirente conferma di ben conoscere ed accettare, richiamando quanto previsto nell'articolo 2 dell'allegato "B" del presente atto. -----

CATASTO FABBRICATI:

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana Rovigo

- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 44** – CORSO DEL POPOLO SNC S1-T - 1-2 -3-4 5 B.C.N.C. (VANO SCALE)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 82** – CORSO DEL POPOLO 161 S1-T– 4-5 B.C.N.C. (CORRIDOI)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 83** – CORSO DEL POPOLO 161 S1-T - 1-2 -3-4 5 B.C.N.C. (VANO SCALE)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 104** – CORSO DEL POPOLO 161 P1-BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO E CORRIDOIO COMUNE) AI SUB 101,102,103

Il b.c.n.c. sub 44 vano scale di destra (est) potrebbe NON risultare comune all'immobile in oggetto. Dall'elenco dei subalterni non è specificato a quali subalterni siano comuni i b.c.n.c. subb 44, 82 e 83.

Confini per tutto il lotto

est mappale 324 sub 67, nord corridoio mappale 324 sub 104, ovest mappale 324 sub 102, sud Corso del Popolo

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava LIBERO. I precedenti conduttori hanno lasciato l'unità a seguito di convalida di sfratto, in stato di disordine, con mobili ed attrezzature che quindi vengono ceduti assieme all'immobile, in medio stato, utilizzabili, oltre a documenti ed altri rifiuti, e necessita di intervento di sgombero e pulizia

- 3. Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA':** Trattasi di unità ad uso ufficio di mq. 61 catastali, posta al piano primo, centro Rovigo

Lotto: 50

Valore complessivo intero: € 52.526

Valore che si arrotonda ad: € 52.500

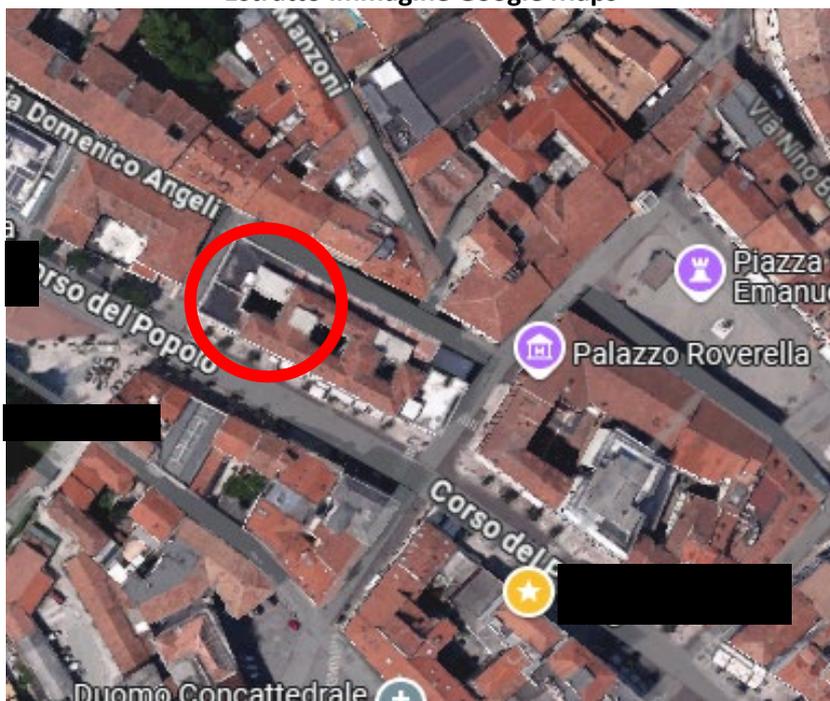
Comune di ROVIGO
Corso del Popolo 161

Lotto: 50 Mappale 324 SUB 101

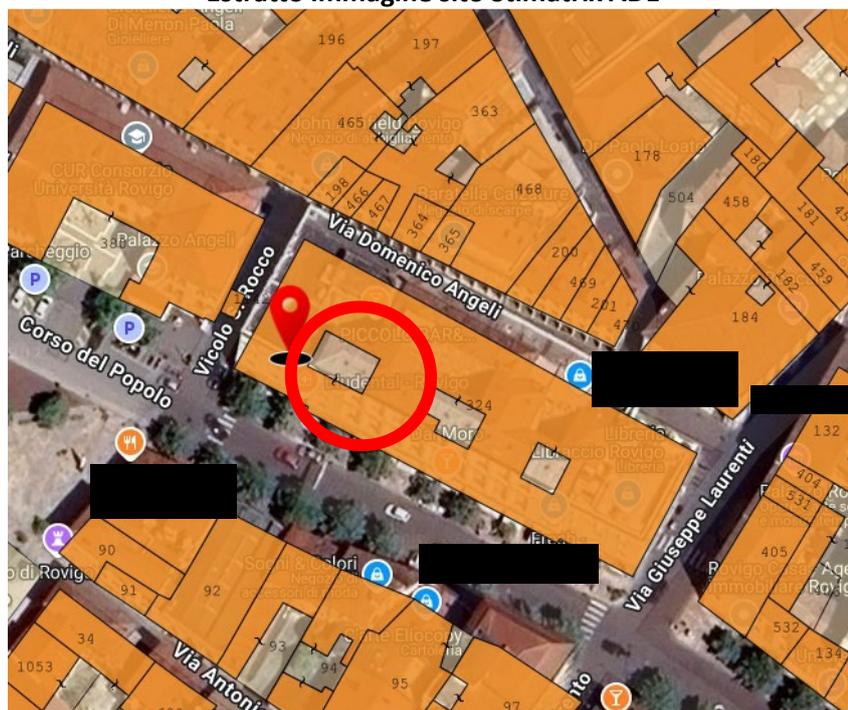
1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA': Trattasi di unità ad uso ufficio di mq. 61 catastali, posta al piano primo, facente di parte di un pianerottolo composto da 3 uffici con corridoio comune, posti in Palazzo INA che comprende oltre 60 subalterni, in Corso del Popolo civico 161, centro Rovigo

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A

ufficio al piano 1 di mq.61 Catastali, Corso del Popolo 161, Rovigo

Quota e tipologia del diritto
1/1 di PIENA proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

Proprieta' 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana Rovigo

- **Foglio RO 18 particella 324 subalterno 101,**

Classamento: Rendita: Euro 619,75

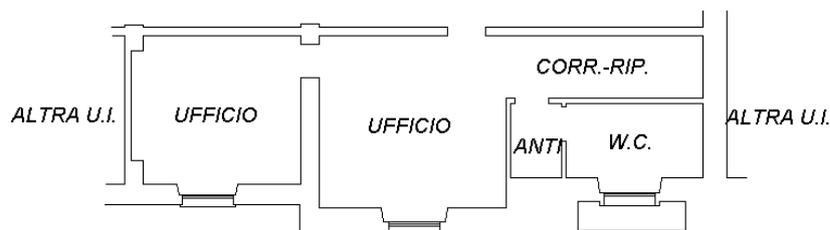
Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale: totale 61 m², CORSO DEL POPOLO n. 161 Piano 1

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/02/2018 Pratica n. RO0007998 in atti dal 16/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1757.1/2018)
- VARIAZIONE del 15/02/2017 Pratica n. RO0010267 in atti dal 16/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4234.1/2017)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2016 Pratica n. RO0034401 in atti dal 11/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6807.1/2016)
- DIVISIONE del 05/01/2016 Pratica n. RO0000120 in atti dal 05/01/2016 DIVISIONE (n. 11.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. RO0056124 in atti dal 01/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4966.1/2006)
- VARIAZIONE del 01/08/2006 Pratica n. RO0056083 in atti dal 01/08/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4947.1/2006)

Planimetria mapp. 324 Sub 101 rappresentata non in scala

PIANO PRIMO H=365



oltre a quota proporzionale di spettanza sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del complesso residenziale e quant'altro è comune per legge in un fabbricato condominiale ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C. con particolare riferimento ai seguenti enti comuni identificati di seguito e come da atto di provenienza:

ART.5) La vendita viene effettuata con la proporzionale comproprietà delle parti, enti, spazi ed impianti comuni all'intero fabbricato, con tutti i vantaggi, riserve, oneri, diritti e limitazioni come per legge e per il condominio, e con quelle derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come di fatto edificato, come meglio risulta dal vigente regolamento di condominio con unita tabella millesimale, che trovasi allegato a mio precedente rogito in data 13 giugno 1996, repertorio n.41342, sopra citato, che la parte acquirente conferma di ben conoscere ed accettare, richiamando quanto previsto nell'articolo 2 dell'allegato "B" del presente atto. -----

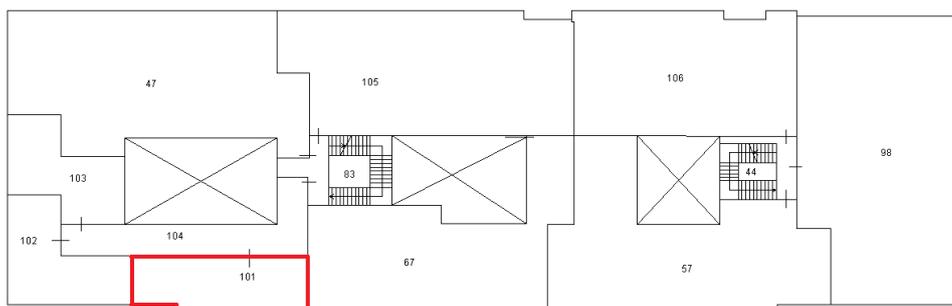
CATASTO FABBRICATI:

COMUNE DI ROVIGO sezione urbana Rovigo

- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 44** – CORSO DEL POPOLO SNC S1-T - 1-2 -3-4 5 B.C.N.C. (VANO SCALE)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 82** – CORSO DEL POPOLO 161 S1-T– 4-5 B.C.N.C. (CORRIDOI)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 83** – CORSO DEL POPOLO 161 S1-T - 1-2 -3-4 5 B.C.N.C. (VANO SCALE)
- **Foglio RO 18 Mappale 324 sub 104** – CORSO DEL POPOLO 161 P1-BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO E CORRIDOIO COMUNE) AI SUB 101,102,103

Il b.c.n.c. sub 44 vano scale di destra (est) potrebbe NON risultare comune all'immobile in oggetto. Dall'elenco dei subalterni non è specificato a quali subalterni siano comuni i b.c.n.c. subb 44, 82 e 83.

elaborato planimetrico rappresentato non in scala
del piano primo



PIANO PRIMO



mande 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:*

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

non risultano nel ventennio esaminato dalla documentazione

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1752 Registro Generale 7789

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1693/1430 del 27/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

importo capitale € 2.650.000,00 importo totale € 3.975.000,00

annotamenti correlati:

1. Annotazione n. 1518 del 13/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1570 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1288 del 13/09/2019 (PROROGA DELLA DURATA)
4. Annotazione n. 614 del 29/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 66 Registro Generale 377

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2403/1813 del 27/12/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

importo capitale € 240.000,00 importo totale € 360.000,00

annotamenti correlati:

1. Annotazione n. 1287 del 13/09/2019 (PROROGA DELLA DURATA)

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8628

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 36/2023 del 06/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 17/03/2025 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si esclude che per l'unità in oggetto possano essere addebitati oneri per spese condominiali insolute, oggi non note al sottoscritto. A norma dell'art. 63, Disp. Att. Cod. civ., a carico dell'aggiudicatario spettano solo i debiti relativi all'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e quelli dell'anno precedente, ma non quelli più antichi. Per anno in corso si fa riferimento all'anno di gestione ovvero di esercizio condominiale, non all'anno solare.

I debiti potranno quindi variare nel tempo in base agli interventi, alle scadenze dei due anni previsti da C.C., a quanto sarà preso in carico dalla procedura. non si hanno quindi indicazioni di merito su eventuali debiti che potrebbero essere addebitati all'acquirente **Sarà onere dei futuri acquirenti raccogliere dal curatore le necessarie informazioni relative ad eventuali debiti che resteranno a carico della unità al momento della formulazione dell'offerta.**

Si evidenzia che le spese condominiali risultano in genere elevate, comprendendo spese di utenza per riscaldamento ed acqua, oltre a spese per il contributo degli ampi spazi comuni.

Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio [REDACTED] di Occhiobello in data 13 giugno 1996, repertorio n. 41342, registrato a Castelmassa il 3 luglio 1996 al n.287 serie 1 V e trascritto presso a Conservatoria dei RR.II. di Rovigo in data 20 giugno 1996 RG.4451 RP. 3196.

Attestazione Prestazione Energetica: APE cod. ident. 24439/2017 relativa all'u.i. fg. 18, part. 324, sub. 101. Classe energetica C.

Si evidenzia che per accedere all'ascensore si devono salire comunque dei gradini, il ch  costituisce barriera architettonica al momento non superabile; anche la larghezza delle porte dell'ascensore potrebbe risultare insufficiente.

Come da atto di provenienza:

ART.4) La porzione immobiliare in contratto, viene venduta e rispettivamente acquistata con tutti gli annessi, connessi, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servit  attive e passive se esistenti e risultanti da giusto titolo, nello stato di fatto in cui oggi si trova, ben note alla parte acquirente, cos  come si possiede o si ha diritto di possedere e godere dalla societ  venditrice, con le pi  ampie garanzie da parte della medesima, circa la propriet  e la libert  da oneri, privilegi, gravami anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto precisato all'articolo 3 dell'allegato "B" del presente atto; volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione ed ai danni come per legge e per patto espresso. -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 07/11/2000 all'attualit :

[REDACTED] propriet  1/1
Atto di Compravendita del 07/11/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede OCCHIOBELLO (RO) Repertorio n.54066. Sede CASTELMASSA (RO) Registrazione n.502 registrato in data 10/11/2000 - Voltura n. 5033.1/2005. Particolare 5760 Registro Generale 8674.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Rovigo, dalla ricerca presso i propri archivi degli atti urbanistici aventi ad oggetto l'unit  immobiliare di stima, ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: UT 1939/59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione esecuzione lavori prot. n.1155 del 25/01/1939

Per lavori: Costruzione di un palazzo compreso fra via Trento, via Angeli, vic. S.Rocco e Riviera Angeli a Rovigo.

Identificativo: UT 1940/100

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione modifiche prot. n.8628 del 30/04/1940

Per lavori: Modifica al portichetto, verso via Angeli e via Trento, nel nuovo palazzo dell'I.N.A, in costruzione

Identificativo: UT 1940/19_AGI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Abitabilità

Per lavori: Costruzione di un palazzo compreso fra via Trento, via Angeli, vic. S.Rocco e Riviera Angeli a Rovigo.

Nota: Data di abitabilità 25.11.1940. Il fascicolo cartaceo della pratica edilizia di agibilità denominata Agib. Pos. 19/1940 non è stato reperito agli atti, come da dichiarazione del Comune di Rovigo prot. n.5401/24 del 19/01/2024

Identificativo: UT 1985/194

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione alla edificabilità n.583 del 24/12/1985 prot. n.2636

Per lavori: Ristrutturazione per il collegamento di piano terra e piano ammezzato con il piano primo; realizzazione di una scala interna in prosecuzione di quella esistente fra p.t. e p. ammezzato.

Identificativo: UT 1986/1328

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione alla edificabilità n.211 del 30/04/1987

Per lavori: Variante alla concessione n.583/85 prot. n.2636 UT 1985/194

Identificativo: UT 1988/134_AGI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità prot. n.13821 del 9/10/1987

Per lavori: Ristrutturazione in base alle Concessioni alla edificabilità n.583 del 24/12/1985 e n.211 del 30/04/1987.

Identificativo: UT 1992/1692

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione del 11/08/1993 su domanda prot. n.15956 del 15.12.1992

Per lavori: Modifica locale termico con ricavo centrale termica sulla terrazza

Identificativo: UT 1999/699

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia a Sanatoria n.573 del 14/12/1999

Per lavori: Modifiche interne al piano ammezzato e primo.

Identificativo: UT 2015/1577

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n.70809 del 31/12/2015

Per lavori: Divisione dell'unità immobiliare collocata al piano terra, ammezzato e primo per ottenere n.2 unità immobiliari; la prima da adibire a negozio, posta al piano terra e ammezzato, la seconda che manterrà la destinazione direzionale, posta al piano primo.

Identificativo: UT 2016/407

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n.19711 del 15/04/2016

Per lavori: Divisione di unità immobiliare a uso ufficio in tre unità sempre a destinazione ufficio.

Identificativo: UT 2017/85_AGI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.49770 del 24/08/2017

Per lavori: Segnalazione certificata di agibilità a seguito delle opere eseguite secondo la SCIA UT 2016/407 prot. n.19711 del 15/04/2016.

7.1 Conformità edilizia: non si può attestare la conformità edilizia.

La distribuzione interna dell'ufficio trova sostanziale corrispondenza rispetto a quanto riprodotto negli elaborati grafici della S.C.I.A. UT 2016/407, con l'eccezione di:

- Le porte interne hanno larghezza inferiore (79 anziché 80 cm).
- L'altezza del portoncino d'ingresso all'u.i. è difforme (94x212 cm) rispetto a quanto concesso (90x240 cm) e fuori tolleranza costruttiva.

Come da dichiarazioni dei funzionari dell'U.T.Com.le, la prima differenza non costituisce difformità, in quanto in tolleranza.

La difformità della diversa altezza del portoncino può essere sanata con l'applicazione del DPR 380/01, trattandosi di difformità interna che non comporta aumento di volume o di superfici. Per la regolarizzazione si prevedono costi totali indicativi e presunti che si aggirano attorno ai **1.500 euro**.

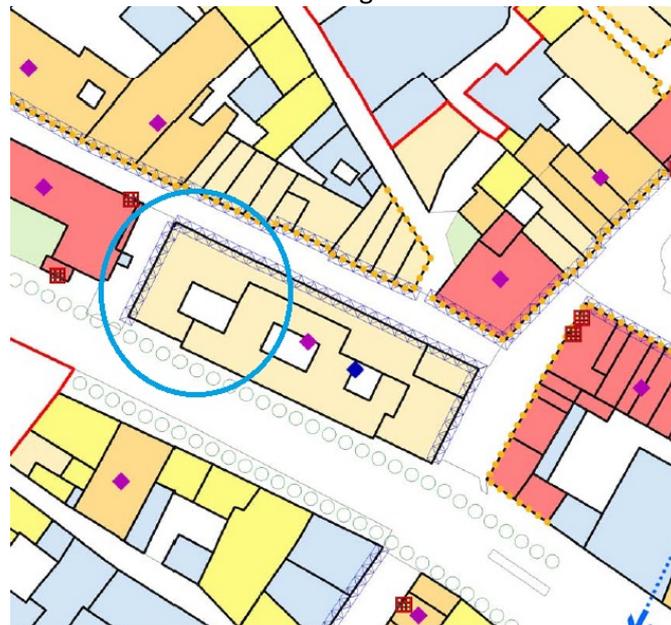
I costi sono indicativi e presunti e potrebbero subire variazioni in funzione del tecnico incaricato per la sanatoria o da diverse disposizioni che potrebbero intervenire da parte dell'U.T. Com.le

Non potendosi escludere a priori variazioni interpretative o esistenza di nuove diverse norme non considerate dall' U.T.Com.le, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in merito alla sanabilità o meno del bene in oggetto per le variazioni, sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'U.T.Com.le

7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Secondo lo strumento urbanistico vigente PI l'immobile in oggetto è compreso nel perimetro del Centro storico con categoria di intervento Grado 3.1 – Ristrutturazione edilizia leggera D1. Edificio sottoposto a vincolo monumentale e architetture del '900.

Estratto PI Centro storico - Categorie di intervento TAV.P.05a



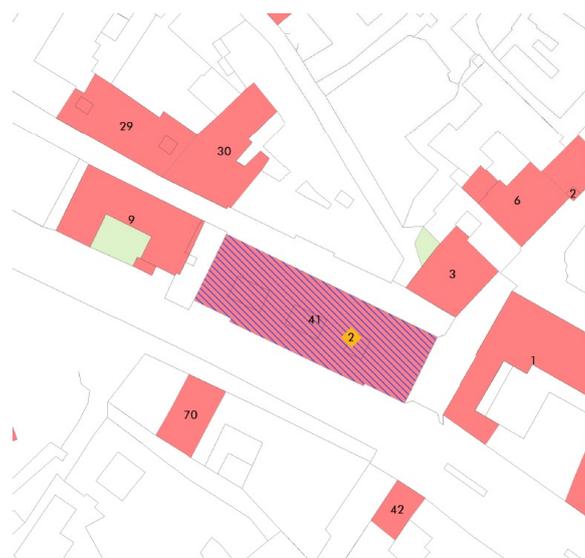
CATEGORIE DI INTERVENTO - UNITA' EDILIZIE MINIME (UEM)

-  UEM: Grado 1 - Restauro
-  UEM: Grado 2 - Risanamento conservativo
-  UEM: Grado 3.1 - Ristrutturazione edilizia leggera D1
-  UEM: Grado 3.2 - Ristrutturazione edilizia media D2

VINCOLI E TUTELE

-  Edifici sottoposti a vincolo monumentale
-  Architetture del '900

Estratto PI Centro storico - Individuazione dei beni culturali e degli elementi ambientali di pregio TAV.P.03a



LEGENDA

-  Architetture del '900
-  Edifici sottoposti a vincolo monumentale 41 - Palazzo dell'Istituto Nazionale Assicurazioni

DESCRIZIONE: ufficio al p1 sub 101

Trattasi di ufficio ubicato al piano primo di Palazzo INA. L'accesso al palazzo avviene dal portone al civico n.161 di Corso del Popolo; attraverso la scala di sinistra si raggiunge il piano primo. Da una porta si accede ad un corridoio comune ad altri uffici (m.n.324, sub.104) e si raggiunge l'unità oggetto di stima. L'unità è composta di due locali, corridoio-ripostiglio, wc e anti-wc e un piccolo terrazzino. I locali sono a civile tinteggiati. I pavimenti dei locali sono in parquet e finto parquet in plastica, in cattivo stato, tranne quelli del bagno che sono in ceramica.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera in medio/basso stato; porte interne in legno tamburato e vetrato. Portoncino di ingresso blindato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistemi di contabilizzazione delle calorie sui termosifoni; l'ACS è garantita da uno scaldacqua elettrico. Gli uffici sono dotati di climatizzatori split. L'illuminazione è garantita da plafoniere a soffitto con tubi neon. Nulla si può affermare sulla conformità degli impianti alla normativa vigente che comunque sembrano rispondenti. L'unità è in discreto stato di manutenzione ma particolarmente sporca.

TABELLA DELLE SUPERFICI CATASTALI

	TOTALE MQ catastali	COEFF	SUP. EQUIV.
Ufficio p.1 – s.101	61	1	61

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 del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS, (metodo del cost approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite di uffici a Rovigo da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

VALORE A NUOVO: Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione on-line del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di UFFICI a Rovigo delle superfici (circa 500 mq di ala palazzo) e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.417 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

Costo deprezzato lineare = $C_n * [1 - (t/n)]$

dove: C_n = costo a nuovo, t = vetustà, n = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato oggetto degli ultimi interventi nel 2016, pertanto la vetustà è stimata di anni 9. La vita utile dell'immobile (per quanto riguarda le finiture edilizie e gli impianti) considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

$$\text{costo} = \text{euro /mq} = 1.417 \times (1 - 9/50) = 1.162 \text{ Eu/mq}$$

$$\text{valorizzazione: mq 61} \times 1.162 = \mathbf{\text{€ 70.880}}$$

quale altro metodo di stima si può applicare il criterio reddituale, che ricava il valore dell'immobile partendo dal reddito che esso può produrre.

Considerando che altri uffici nel condominio sono concessi in locazione ad un canone mensile medio di euro 350 (canone senz'altro rispondente ai valori di mercato per ufficio di circa 60 mq), la rendita lorda annua ricavabile sarà di euro 4.200. Poiché tale resa corrisponde alla rata annua di una rendita perpetua, dalla formula finanziaria si ricava: $4.200 / i = Va$, dove i è il tasso lordo annuo (TAEG), considerato all'attualità pari al 7,5%. Il valore dell'immobile sarà quindi pari ad euro $4.200 / 0.075 = \mathbf{56.000 \text{ euro}}$.

Quale terzo criterio pur applicando il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, data la particolarità del bene in oggetto si è ricavata la stima applicando il confronto con i valori medi a cui sono posti in vendita immobili simili (uffici) in centro a Rovigo. L'indagine è stata svolta indagando presso i principali siti del settore (Immobiliare.it, idealista.it, casa.it, subito.it) raccogliendo i dati delle offerte, in particolare, per ogni ufficio posto in vendita si sono rilevati la tipologia (simile a quello in oggetto), il prezzo, la superficie. Si è quindi ricavato il valore unitario di ogni offerta, e calcolato il valore medio unitario di tutte le offerte analizzate, risultato pari a 1.072 €/mq.

MQ	PREZZO	DOVE	€/MQ
102	150000	CENTRO	1471
136	118000	C.SP POPOLO	868
60	45000	CENTRO	750
114	109500	VIA D.PIVA	961
85	83000	CENTRO	976
165	180000	P.ZA ROMA	1091
114	149000	VIA D.PIVA	1307
698	716000	CENTRO	1026
212	390000	REG.MARGH.	1840
90	170000	"	1889
204	158000	X LUGLIO	775
84	69000	D'ANNUNZIO	821
105	68000	PIAZZA VITTORIO	648
66	90000	CAVALLOTTI	1364
127	123000	P.TA PO	969
79	80000	CENTRO	1013
50	45000	CENTRO	900
118	100000	CENTRO	847
80	61000	MAZZINI	763
165	180000	BADALONI	1091
83	83000	VIA MURE	1000
250	175000	CEPOL	700
100	75000	SACRO CUORE	750

80	85000	RICCHIERI	1063
68	101000	UMBERTO I	1485
80	65000	MAZZINI	813
180	155000	MARTIRI	861
147	99000	BATTISTI	673
70	69000	BATTISTI	986
79	80000	GRAN GUARDIA	1013
157	140000	CENTRO	892
66	90000	CENTRO	1364
50	55000	CENTRO	1100
93	140000	CENTRO	1505
		--> media	1046

La valorizzazione dell'immobile col presente criterio risulta pari a:
 valorizzazione: mq 61 x 1.046 = € **63.800**

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 (buone, mancanza parcheggi)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (comodo, non accessibile handicappati);
- la vetustà del fabbricato (ultimi interventi 2017);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (medio);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti alle richieste medie);
- la tipologia costruttiva (residenziale-uffici)
- la dotazione degli impianti tecnologici (a norma);
- il grado delle finiture (medio);
- le tecniche costruttive (murature c.a. e solaio);
- 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 (medio-bassa);

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI.

In merito al più probabile valore adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate;

Sulla base di quanto sopra la media dei valori ricavati coi tre metodi è:

$$63.800 + 56.000 + 70.880 = 190.680 / 3 = \text{€ } \mathbf{63.560}$$

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 ufficio.

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle visure catastali che non sono state verificate sul posto. 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 in unico lotto di:

quota 1/1 di PIENA proprietà di negozio

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 63.560**

La valorizzazione non tiene conto di eventuali oneri condominiali insoluti che potrebbero gravare sugli immobili

I costi per le pulizie e rimozione rifiuti si ritengono comparabili col valore dei mobili ed attrezzature ricomprese nella vendita.

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%) **€ - 9.534,00**

A detrarre oneri per regolarizzazioni **€ - 1.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 52.526,00**

Valore immobile che si arrotonda: **€ 52.500,00**

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 17/03/2025
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) comune

Data 20/03/2025



CNICO