
Tribunale di Rovigo
Procedura di Esecuzione Immobiliare

promossa da:



contro:



N° Gen.Rep. 75/2024

Giudice: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario:
IVG

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 2**

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



Bene in **Rovigo (RO)**
Via Portello 5
Lotto 2

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo A:

Quota di 1/1 di proprietà di un garage ubicato al piano interrato del Condominio "Hollywood" in Rovigo (RO), Via Portello 5

Quota e tipologia del diritto



Proprieta' 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ROVIGO Sez. RO

- **Foglio 17 Particella 673 Sub 24**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale 47 mq, Rendita € 143,16; indirizzo Via Portello 5 piano: S2;

Coerenze e confini:

- Nord: sub 99
- Sud: Piazzale Di Vittorio
- Ovest: sub 112
- Est: sub 23

Salvo altri più esatti ed attuali

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 21 Particella 673**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.14.78 mq
Sedime e area di pertinenza del complesso condominiale che racchiude il bene oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: Via Portello
- Sud: Piazzale Di Vittorio
- Ovest: mapp. 131
- Est: Piazzale Di Vittorio

Salvo altri più esatti ed attuali



Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione, anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C., tra le quali:

- **il camminamento accesso da Via Portello rilevato in Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 98**, bene non censibile comune ai sub dal 1 al 74 e al sub 121
- **la rampa e la corsia di manovra rilevate al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 99**, bene non censibile comune ai sub dal 1 al 35;
- **la corsia di accesso rilevata al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 100**, bene non censibile comune ai sub dal 1 al 53 dal sub 76 al sub 85 e dal sub 116 al sub 118;
- **i camminamenti rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 104**, bene non censibile comune a tutti i sub;
- **Il vano scala fino al piano terzo, ascensore e corridoio rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 105**, bene non censibile comune a tutti i sub escluso il sub 54;
- **la rampa di accesso ad uso pubblico rilevata al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 114**, bene comune non censibile;
- **la rampa di accesso rilevata al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 115**, bene comune non censibile;
- **il portico ad uso pubblico rilevato al Catasto Fabbricati del Comune di Rovigo, Sezione RO, foglio 17, particella 673 sub 119**, bene comune non censibile;

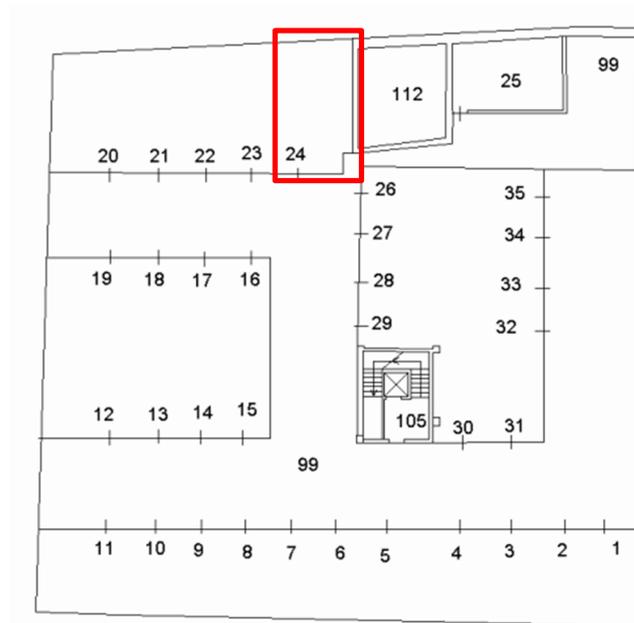
Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune lievi difformità afferenti alle dimensioni interne, alla diversa conformazione del basculante di accesso ed alla minore altezza interna, regolarizzabili mediante una pratica di aggiornamento catastale DOCFA.

Oneri e spese di regolarizzazione catastale € 1.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Pertanto, pur essendo il bene correttamente identificato ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.





PIANO INTERRATO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è situato in Via Portello, in una zona semicentrale sita nel comune di Rovigo.

Caratteristiche zona: B1 - zona residenziale intensiva di completamento

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

Importanti centri limitrofi: il bene è sito in posizione limitrofa al centro storico cittadino.

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:

Il bene risulta libero.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo è emerso che sul bene staggito non gravano contratti di locazione.



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 ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Si richiama il vincolo ad uso pubblico e perpetuo del portico condominiale di cui all'atto del Notaio Sergio Viscardini di Rovigo del 14/10/2005 Rep. 122006, trascritto a Rovigo il 25/10/2005 RG 11689 RP 6431.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di

[REDACTED]
contro [REDACTED]

derivante da atto esecutivo o cautelare

a rogito Ufficiale Giudiziario, Rep. n. 1416 in data 06/05/2024,
trascritto a Rovigo in data 29/05/2024 ai nn. RG. 4421, R.P. 3258.

Il pignoramento colpisce:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al NCEU
Censuario di Rovigo Sez. RO:

Fg. 21 P.IIa 1179 Sub. 66

Fg. 17 P.IIa 673 Sub. 24, 76, 78, 80, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non ne risultano

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Non ne risultano

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Ai sensi dell'All. A lettera "d" del Decreto Linee Guida della Regione Veneto, il bene non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Rendicontazioni condominiali – Amm.re [REDACTED]:

- Millesimi di proprietà: 7,817/1000
- Spese annue di gestione: € 254,30 spese previste per l'anno 2024
- Spese scadute e/o insolute: Si rimanda ai prospetti fatti pervenire a mezzo PEC dall'Amministratore del Condominio e prodotti in allegato al qui presente elaborato.
- Eventuali spese condominiali straordinarie approvate/deliberate: in esito alle richieste inviate dallo scrivente a mezzo PEC in data 25/06/2024, lo studio amministrativo de [REDACTED] ha ritenuto di non rispondere in ordine a tale aspetto, limitandosi a fornire un prospetto riepilogativo afferente alle spese condominiali preventivate per l'anno corrente.

Alla luce di quanto sopra indicato, chiunque fosse interessato all'acquisto del bene dovrà assumere più precise informazioni direttamente presso gli uffici dell'amm.re del Condominio "Hollywood", [REDACTED] in ordine al regolamento di condominio, agli oneri di partecipazione ed alle spese inerenti ed afferenti, anche in riferimento ad eventuali ulteriori morosità del Condominio o di altri condòmini.

Certificato di Prevenzione Incendi:

In esito all'istanza di accesso atti depositata presso il Comando Provinciale VVF si rileva che l'autorimessa del condominio è stata oggetto di una SCIA presentata in data 28/08/2023 pratica n. 13723 che dovrà essere rinnovata nel 2028.

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 gli impianti potrebbero necessitare di essere adeguati alle vigenti norme in materia e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.
- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, oltre che dell'eventuale sgombero dei materiali presenti all'interno dei locali, 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:

Il bene è attualmente intestato a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Paolo Merlo di Rovigo del 13/04/1999 Rep. 58679 trascritto a Rovigo il 15/04/1999 RG 3002 RP 2055.

Con tale atto la società esecutata acquistava dai [REDACTED] l'area sopra la quale ha poi edificato il complesso condominiale che oggi racchiude l'unità immobiliare staggita.

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 Autorizzazioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 241/2001

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Nuova concessione, perché la precedente UT 1618/98 mai ritirata, relativa a nuova costruzione previa demolizione dell'esistente

Presentazione: 03/04/2001 PG 9523 UT 458

Rilascio: 17/05/2001 PG 9523 UT 458

Note: il fabbricato preesistente e successivamente demolito era stato oggetto di una concessione a sanatoria (ex Legge n.47/1985) n. 671 rilasciata in data 11/10/1993 e di una dichiarazione di inagibilità rilasciata in data 15/12/1998 PG 17815/98 UT 1570/98.

2) Permesso di Costruire a sanatoria DPR 380/01 n. 331/2005

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: variante non essenziale a sanatoria DPR 380/01 art. 36 alla CE 241/01 UT 458/01

Presentazione: 17/06/2005 PG 41426 UT 758

Rilascio: 28/09/2005 PG 41426 UT 758

3) Certificato di agibilità

Intestato a: [REDACTED]

Presentazione: 04/11/2005 PG 73460

Rilascio: 20/12/2005 PG 73460



7.2 Conformità Edilizia:

L'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con quanto graficamente riportato negli elaborati allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per lievi variazioni afferenti alle diverse dimensioni interne (misurate: larghezza 456 cm, profondità 744 cm – da progetto: larghezza 505 cm, profondità 793 cm) ed al basculante di accesso, oltre che alla minore altezza interna rilevata (misurati: 238 cm – da progetto: 240 cm).

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, 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, nonché per gli eventuali ripristini, ammonti a circa € 4.500,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

L'area sulla quale insiste il condominio "Hollywood" è classificata come zona B1 "residenziale intensiva di completamento"

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **CORPO A: Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un garage ubicato al piano interrato del Condominio "Hollywood" in Rovigo (RO), Via Portello 5**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un garage ubicato al piano interrato di un più ampio complesso condominiale denominato "condominio Hollywood", la cui epoca di costruzione risale al 2005.

L'accesso all'unità avviene per mezzo della rampa carraia collocata sul retro del fabbricato e collegata al Piazzale Di Vittorio, mentre, tramite i camminamenti ed il vano scala inserito all'interno della struttura è possibile raggiungere l'antistante Via Portello, sulla quale si affaccia il prospetto principale dell'edificio.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. "a telaio" e tamponamenti in muratura, mentre il piano interrato è delimitato con pareti in c.a., solaio di piano "predalles" e pavimentazione rivestita in cemento.

Il bene è dotato di impianto elettrico.

La superficie netta, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione è pari a 34 mq.



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.

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 è adottato il seguente comparabile avente ad oggetto un garage inserito nel medesimo complesso condominiale:

- compravendita a rogito del Notaio Andrea Merlo di Rovigo del 12/03/2024 Rep. 10.474

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.

A. Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Garage	34,00	36.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 5.400,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.100,00
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 25.000,00



Allegati:

- documentazione catastale
- risposta Agenzia Entrate per assenza di locazioni
- documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio
- certificato di prevenzione incendi
- documentazione urbanistica
- atto di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulati di valutazione dei beni

06 Agosto 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

